



● **Direito Imobiliário**

## • 1 - Enquadramento

Tendo a OMS decretado o estado de pandemia, colocou-se um cenário de incerteza quanto aos contratos de arrendamento e outros tipos de contratos atípicos (de exploração, utilização, entre outros) que atualmente vigoram e quanto ao respetivo cumprimento dos mesmos.

Nesse sentido e tendo em consideração o decretamento do estado de emergência em Portugal, foram adotadas determinadas medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, das quais resultam as seguintes medidas:

### Medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

**Lei 1-A/2020, de 19 de março (alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril)**

Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID -19, e até 60 dias após a cessação de tais medidas, ficam suspensos:

- As ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de imóvel arrendado, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a preferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa.
- A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento efetuadas pelo senhorio.
- A caducidade dos contratos de arrendamento, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação.
- A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento efetuadas pelo senhorio.
- O prazo de seis meses para restituição do locado, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas.
- A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

## Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

**Decreto 2-B/2020,  
de 2 de abril**

### **1. Encerramento e suspensão de instalações e estabelecimentos:**

Encerramento de instalações e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços constantes do Anexo I.

- Suspensão das atividades de comércio a retalho, com exceção daquelas que disponibilizem bens de primeira necessidade ou outros bens considerados essenciais na presente conjuntura, constantes no Anexo II.

Esta suspensão não se aplica aos estabelecimentos de comércio por grosso nem aos estabelecimentos que pretendam manter a respetiva atividade exclusivamente para efeitos de entrega ao domicílio ou disponibilização dos bens à porta do estabelecimento ou ao postigo, estando neste caso interdito o acesso ao interior do estabelecimento pelo público.

- Suspensão das atividades de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, com exceção daquelas que prestem serviços de primeira necessidade ou outros serviços considerados essenciais na presente conjuntura, constantes no Anexo II.

Os estabelecimentos de restauração e similares podem manter a respetiva atividade, se os seus titulares assim o decidirem, para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, diretamente ou através de intermediário.

### **2. Efeitos sobre contratos de arrendamento e outras formas de exploração de imóveis:**

- O encerramento de instalações e estabelecimentos *supra* indicados não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos.

**Lei n.º 4-C/2020,  
de 6 de abril**

Estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento bem como a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

### **1. Arrendamento habitacional:**

#### 1.1. Mora do arrendatário:

Sempre que se verifique alguma das situações previstas na lei como de quebra de rendimento o senhorio só terá direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total.

#### 1.2. Apoio financeiro:

- Os arrendatários que se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituam a sua residência permanente, ou no caso de estudantes que tenham residência, por frequência de estabelecimentos de

## Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

Lei n.º 4-C/2020,  
de 6 de abril

ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, poderão solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35 %.

• Os senhorios que tenham, comprovadamente, quebra de rendimentos e cujos arrendatários não tenham recorrido ao empréstimo do IHRU, I.P., poderão solicitar ao IHRU, I.P., a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS.

### 1.3. Dever de informação:

Os arrendatários que se vejam impossibilitados de proceder ao pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime.

## **2. Arrendamento não habitacional e outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais:**

### 2.1. A presente Lei aplica-se:

• Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, por determinação ao abrigo do Decreto n.º 2-B/2020 de 2 de abril, ou por determinação legislativa ou administrativa, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica.

• Aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

### 2.2. Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais:

Os arrendatários referidos no ponto anterior poderão diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante global, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

### 2.3. Cessação do contrato por iniciativa do arrendatário:

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.

## Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

Lei n.º 4-C/2020,  
de 6 de abril

### 3. Entidades públicas:

- As entidades públicas que disponham de imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante a vigência da presente lei, reduzir as rendas dos seus arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos.
- Não é aplicável àqueles que beneficiem de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.
- As entidades públicas podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.
- As entidades públicas podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.



**Abreu Advogados**

Helpdesk Covid-19

Num momento em que assistimos à rápida disseminação do COVID-19 e o crescente impacto na economia, a Abreu mantém o seu compromisso de apoiar os seus clientes e parceiros na procura de soluções sustentáveis que assegurem a continuidade das suas operações.

**Conte connosco.** Apresentamos uma equipa multidisciplinar, flexível e dinâmica, preparada para lhe apontar caminhos e sugerir soluções ágeis e adequadas aos desafios atuais e futuros da sua atividade.

[helpdeskabreu.covid19@abreuadvogados.com](mailto:helpdeskabreu.covid19@abreuadvogados.com)



## **Abreu:** advogados

### **Lisboa**

Avenida Infante Dom Henrique 26  
1149-096 Lisboa | Portugal

T. (+351) 21 723 18 00

F. (+351) 21 723 18 99

E. lisboa@abreuadvogados.com

### **Porto**

Rua S. João de Brito, 605 E - 4.º  
4100-455 | Porto

T. (+351) 22 605 64 00

F. (+351) 22 600 18 16

E. porto@abreuadvogados.com

### **Madeira**

Rua Dr. Brito da Câmara, 20  
9000-039 Funchal | Madeira

T. (+351) 29 120 99 00

F. (+351) 29 120 99 20

E. madeira@abreuadvogados.com

 [www.linkedin.com/company/abreu-advogados](http://www.linkedin.com/company/abreu-advogados)

 [www.twitter.com/abreuadvogados](http://www.twitter.com/abreuadvogados)