

OS EFEITOS DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS – O QUE MUDOU?

Bárbara Quintas Soares · barbara.q.soares@abreuadvogados.com

A chegada da pandemia a Portugal provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 teve um impacto económico e social absolutamente devastador – esta é a principal conclusão a que todos chegamos. Se, por um lado, há quem entenda que esta crise económica em nada se assemelha a crises económicas anteriores, a verdade é que todos os sectores de atividade (sem exceção) foram verdadeiramente afetados e o Governo Português viu-se forçado a adotar medidas excepcionais que, em momento algum, poderíamos ter equacionado. A crise que atualmente vivemos é muito mais do que uma crise económica, é também uma crise social – o efeito “*bola de neve*”. Tendo o sector imobiliário sido bastante afetado por esta crise económica e social, **pretendemos abordar, de forma clara, os efeitos da mesma nos contratos de arrendamento habitacionais porquanto entendermos ser uma matéria de extrema relevância e que atingiu grande parte da população portuguesa.**

Inicialmente, as medidas que foram adotadas pelo Governo Português para proteger a relação arrendatícia foram previstas pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março. Esta Lei foi sujeita a três alterações legislativas (Lei 4-A/2020, de 6 de abril, Lei n.º 4-B/2020, de 6 de abril e Lei n.º 14/2020 de 9 de maio). Como medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 relativas aos contratos de arrendamento em vigor, a mencionada Lei (e posteriores alterações) veio prever um conjunto de medidas protecionistas, medidas essas que se manterão em vigor até 30 de setembro de 2020. Entendemos, assim, que

as medidas adotadas pela mencionada Lei tiveram como objetivo primordial – à semelhança das últimas medidas legislativas em matéria de arrendamento urbano (fevereiro de 2019) – a proteção dos arrendatários, enquanto parte alegadamente mais fraca na relação contratual, evitando assim que, no centro de uma crise económica e social, se vissem colocados numa situação de fragilidade (sobretudo no campo habitacional).

Ora, **logo após o decretamento do Estado de Emergência e das medidas de confinamento que foram impostas, várias questões foram surgindo em matéria de arrendamento urbano.** Desde logo, o que aconteceria aos arrendatários habitacionais que não conseguissem cumprir as suas obrigações contratuais de pagamento da renda? Seria possível ao arrendatário habitacional não pagar a renda durante um determinado período de tempo? Seria possível ao arrendatário habitacional negociar uma redução de renda? O que aconteceria aos senhorios que deixassem de receber as rendas mensais? Seria possível interpelar os fiadores para assumirem o pagamento das rendas não pagas pelos arrendatários habitacionais? Em termos legais, a que mecanismos poderiam as partes socorrer-se para verem a sua posição contratual salvaguardada? Estas (entre outras) foram as questões que diariamente foram surgindo e se multiplicando, para as quais não tínhamos uma resposta concreta. Por esta razão, **o surgimento da Lei 4-C/2020, de 6 de abril, que veio prever um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas, aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020,** foi – de certa forma – a “*luz ao fundo de túnel*”, tão-só

porque veio responder a certas questões que estavam por responder. Com isto, não pretendemos afirmar que esta Lei veio dar uma resposta clara e conclusiva a todas as situações – não estaríamos a ser verdadeiros se o fizéssemos – isto porque, apesar de solucionar determinadas questões, deixa muitas outras sem resposta e fora do seu âmbito.

Adiante, e como referido, **a Lei 4-C/2020, de 6 de abril, veio prever um regime específico para as situações de mora no pagamento das rendas, debruçando-se, grande parte do Diploma, sobre o arrendamento habitacional.**

Depois de cuidadosamente analisada, é indubitável que aplicação legal desta Lei é reduzida a determinados casos, os quais deverão preencher determinados requisitos. Assim, no caso de arrendamentos habitacionais, a presente Lei é aplicável (somente) nos casos em que se verifique (i) uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e (ii) a taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %; ou (iii) uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e (iv) essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários abrangidos pela mencionada Lei.

Por conseguinte, a Lei veio determinar que, em caso de verificação de alguma das situações enunciadas, o senhorio só terá direito a

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, pagas juntamente com a renda de cada mês. Esta, sim, é a grande novidade legislativa, isto porque **a presente Lei vem conferir ao arrendatário habitacional a possibilidade de suspender o pagamento da renda mensal pelos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, desde que nos 12 meses seguintes, o arrendatário habitacional proceda ao pagamento da renda contratualmente prevista, acrescida de um duodécimo do montante total em dívida correspondente ao período em que o pagamento da renda se encontrou suspenso.** Contudo, as novidades não ficam por aqui, concedendo esta Lei a possibilidade de o arrendatário habitacional, bem como os estudantes que não auferiram rendimentos do trabalho, bem como os respetivos fiadores que tenham, comprovadamente, a quebra mencionada, e 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 ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, 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 fami-

liar de uma taxa de esforço máxima de 35 %, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais, (IAS, atualmente fixado para o ano de 2020 em € 438,81, de acordo com a Portaria n.º 27/2020). Acontece que, numa perspetiva de equilibrar a relação contratual, o mencionado apoio financeiro também poderá ser concedido aos senhorios que tenham, comprovadamente, quebra de rendimentos, e cujos arrendatários não tenham recorrido ao empréstimo do IHRU, I.P., 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 (€ 438,81).

Questão bastante discutida e que importa referir – para que não restem dúvidas aos leitores – é a de que este regime prevê um **dever de informação por parte do arrendatário habitacional que, caso pretenda beneficiar do regime, deve comunicar essa informação ao senhorio, juntando a respetiva documentação comprovativa da situação.** Acontece que – e numa perspetiva absolutamente imparcial – devido a este regime, ao longo deste período, fomos deparados com situações absolutamente abusivas de arrendatários habitacionais que, por entenderem que o regime lhes era aplicável, resolveram invocar a Lei e deixar simplesmente de efetuar o pagamento da renda mensal sem, todavia, comprovarem o preenchimento dos requisitos elencados na Lei. Ora, apesar desses casos não representarem a maioria, a percentagem é bastante considerável – e deixa o senhorio, em muitos desses casos, “*de mãos e pés atados*”.

Deparados com situações semelhantes, qual poderá ser a solução a adotar?

No âmbito do mencionado regime, encontra-se ainda previsto que, no caso de atraso no pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, deixa de ser exigível pelo senhorio a indemnização prevista no artigo 1041.º do Código Civil, de 20% do que for devido. Por último e não menos importante, optou o legislador por determinar que em caso de cessação do contrato por iniciativa do arrendatário, torna-se exigível, a partir da data da sua cessação, o pagamento imediato de todas as rendas vencidas e não pagas.

Questionamo-nos, agora, como se processará a demonstração da quebra de rendimentos referida na Lei 4-C/2020, de 6 de abril. Ora, para tal, foi aprovada a Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, que vem definir os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos. Assim, a presente Portaria aplica-se ao (i) arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %; (ii) estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %; (iii) fiador de

arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %; ou (iv) senhorio de arrendatários habitacionais, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do IAS (€ 438,81).

A quebra de rendimentos, nos termos da Portaria, deve ser demonstrada da seguinte forma: (i) nos casos previstos nos pontos (i), (ii) e (iii), pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior ou no período homólogo do ano anterior; ou (ii) no caso previsto no ponto (iv) pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respetivo agregado familiar no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas pelos seus arrendatários com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior; (iii) no caso de membros do agregado habitacional em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem op-

tar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto no número anterior para os restantes membros do agregado.

Para efeitos da presente Portaria, a comprovação dos rendimentos poderá ser efetuada através dos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal, dos recibos-fatura, de documentos obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, bem como, no caso do senhorio, a comprovação poderá ser efetuada através da correspondente comunicação do arrendatário.

Note-se, ainda, que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) aprovou o Regulamento do Programa de Apoio Excecional ao Arrendamento Habitacional, que vem regular as condições de concessão dos empréstimos previstos no artigo 5.º, da Lei 4-C/2020, de 6 de abril, destinados a apoiar as situações de quebra de rendimentos dos arrendatários habitacionais, dos fiadores de arrendatários habitacionais, dos estudantes e dos senhorios de arrendatários habitacionais, os quais se destinam a suportar o pagamento, integral ou parcial, dos valores de rendas devidas. A concessão deste apoio financeiro é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020 – de notar que o prazo foi prorrogado até ao dia 1 de setembro de 2020, de acordo com o previsto na Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, que procedeu à primeira alte-

ração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril – pelo que os arrendatários, fiadores, estudantes e senhorios poderão recorrer a este apoio até à mencionada data. Com relevância, este Regulamento vem prever as situações de incumprimento, estabelecendo que em caso de incumprimento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato de empréstimo a IHRU, I.P. tem o direito de o resolver unilateralmente e de exigir de imediato a devolução dos montantes concedidos, sem prejuízo de outras sanções legais e contratuais que caibam ao caso. Além disso, as despesas judiciais e extrajudiciais em que o IHRU, I.P. venha a incorrer para a cobrança dos seus créditos, serão suportados pelo beneficiário do empréstimo, sendo que a cobrança coerciva das dívidas dos empréstimos é efetuada através de processo de execução fiscal.

A Lei 4-C/2020, de 6 de abril veio dar resposta a muitas das questões que, à data, se colocavam, e por essa razão, devemos entender que a sua publicação – apesar das inúmeras lacunas que podemos encontrar – foi essencial à boa resolução de casos mais flagrantes. Contudo, não estaríamos a ser rigorosos se afirmássemos que a mesma conseguiu prever toda uma panóplia de situações que, não estando previstas na Lei, se colocam. Entendemos que esta Lei deixa muito a desejar, desde logo, ao limitar o seu âmbito de aplicação, deixa-nos perante situações em que o alcance efetivo de uma possível resolução é casuístico e até discricionário, pois vai sempre depender da interpretação que as partes fazem da própria da Lei geral. Com isto, não restam dúvidas de que o recurso aos tribunais para resolução de situações não previstas no âmbito da mencionada Lei será substancial. ●

SUMÁRIOS DO DIÁRIO DA REPÚBLICA

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

MAIO DE 2020

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Lei n.º 14/2020, de 19 de maio – Terceira alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 – 09-05-2020

O REGIME: Adita os artigos 8.º-A a 8.º-D à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, prevendo que o encerramento de instalações e estabelecimentos não é fundamento para extinção de contratos de arrendamento ou outras formas contratuais análogas.

Imóveis – **INFORMAÇÃO VINCULATIVA** – Operação de Cisão – Reorganização de empresas em resultado de operações de reestruturação ou de acordos de cooperação – **ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS** – artigo 60.º EBF – 06-05-2020

INFORMAÇÃO: Por regra, os sujeitos passivos que exerçam, diretamente e a título principal, uma atividade económica de natureza agrícola, comercial, industrial ou prestação de serviços, e se reorganizem em resultado de operações de reestruturação ou acordos de cooperação, podem beneficiar do reconhecimento automático das isenções contanto que os imóveis transmitidos sejam necessários à operação de reorganização, e que, relativamente aos imóveis habitacionais, eles estejam afetos ao exercício da atividade principal.

Imóveis – **INFORMAÇÃO VINCULATIVA** – Enquadramento dos rendimentos obtidos no âmbito da execução de projetos de construção ou reabilitação e da alienação de imóveis por fundos de investimento imobiliário – **ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS** – artigo 22.º EBF – 19-05-2020

INFORMAÇÃO: O atual regime fiscal de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC), consagrado no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), estabelece que o lucro tributável, para efeitos de tributação em IRC, corresponde ao resultado líquido do período, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, desconsiderando os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias. Esta referência basta-se-á com a mobilização das descrições de rendimento referidas, independentemente da categoria de rendimento a que pertença.

JURISPRUDÊNCIA

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

III – ACÓRDÃOS DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA:

CONTRATO DE ARRENDAMENTO; PROPRIEDADE HORIZONTAL; TRANSIÇÃO PARA O NRAU; COMUNICAÇÃO AO LOCATÁRIO – ACÓRDÃO DE 19-05-2020

<http://www.dgsi.pt/jtrLnsf/33182fc732316039802565fa00497eec/50e2b553ce1d35df80258573004c168d?OpenDocument>

“I. Não se encontrando o prédio constituído em propriedade horizontal a determinação do respectivo valor patrimonial tributário, realizada nos termos dos arts. 38 e ss. do CIMI, respeita apenas ao edifício no seu todo e não a partes do mesmo, designadamente aos espaços locados que não correspondam a unidades independentes assim inscritas na matriz predial;

II. O art. 50 do NRAU permite ao senhorio, ainda que prescindindo das especiais condições legalmente previstas para a actualização da renda, obter a simples transição para o NRAU do contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes do DL n.º 257/95, de 30.9, caso não possa obter o valor patrimonial do locado (nos termos do art. 38 e ss. do CIMI) em virtude do prédio não se encontrar constituído em propriedade horizontal ou do espaço locado não corresponder, ou vier a corresponder, a fração autónoma;

III. Nesse caso, e constituindo iniciativa do senhorio a simples transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sem qualquer atualização de renda, estará o mesmo desobrigado de indicar, na comunicação ao inquilino realizada nos termos do art. 50 do NRAU, o valor do locado, determinado nos termos dos arts. 38 e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana e de enviar cópia da caderneta predial urbana (als. b) e c) do referido art. 50), sendo válida e eficaz a comunicação realizada.”●