

A PROTEÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS NA ERA DO COVID-19



No contexto da pandemia, foi necessário proceder-se a inúmeras alterações legislativas, as quais abrangeram, com enorme impacto, o regime jurídico do arrendamento urbano.

A Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, foi o primeiro diploma a surgir e veio estabelecer a suspensão das ações de despejo, dos procedimentos especiais de despejo, bem como dos processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário pudesse ser colocado em situação de fragilidade. Além disso, previa, até 60 dias após a cessação das medidas excepcionais, a suspensão da caducidade, denúncia e da oposição à renovação dos contratos

por parte dos senhorios, bem como a execução de hipoteca sobre habitação própria e permanente. Quanto a estas últimas medidas, a Lei n.º 14/2020 veio fixar como data final o dia 30 de setembro de 2020.

Entretanto, já em abril, surgiu a Lei n.º 4-C/2020, que estabeleceu o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda. O intuito era evitar a resolução de contratos de arrendamento pelo senhorio, acautelando, também, as situações de quebra de rendimentos do senhorio, devido a esse mesmo diferimento.

PORTO

Av. dos
Combatentes da
Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1.º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17.º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.

A falta de pagamento das rendas vencidas não pode ser invocada, pelo senhorio, como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção do contrato

Entre outro tipo de apoios (como a concessão de empréstimos), a Portaria n.º 91/2020 veio, ainda, estabelecer que, perante uma quebra de rendimentos dos arrendatários, o senhorio só teria direito à resolução do contrato, por falta de pagamento, se o arrendatário não efetuasse o respetivo pagamento dentro do prazo de 12 meses.

Assim, a falta de pagamento das rendas vencidas não pode ser invocada, pelo senhorio, como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, ou como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

Mais recentemente, a Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, veio rever o âmbito de aplicação do regime

O regime de suspensão, redução ou isenção de rendas abrange as rendas vencidas até ao dia 1 de setembro de 2020

das moratórias, no que respeita aos arrendamentos. Quanto ao arrendamento habitacional, destaca-se uma ampliação dos regimes aprovados em abril, podendo os apoios financeiros, e o regime de suspensão, redução ou isenção de rendas, abranger as rendas vencidas até ao dia 1 de setembro de 2020. Quanto ao arrendamento não habitacional e exploração de espaços para fins comerciais, é possível prorrogarem,

até 1 de Setembro de 2020, a possibilidade de diferirem o pagamento das rendas.

Sublinhe-se, então, que o período de regularização da dívida varia consoante o momento do impedimento e consequente diferimento das rendas, sendo estabelecido um prazo limite, fixado em junho de 2021.

Para as pessoas que recorreram a este regime durante o estado de emergência, o período de



regularização inicia-se em julho de 2020. Para aqueles cujo impedimento de pagamento das rendas se verifique após este período de tempo, o período de regularização inicia-se no mês subsequente ao mês diferido, com a data limite de 1 de setembro de 2020.

Por fim, até ao presente, mantém-se a proibição de invocar a falta do pagamento das rendas vencidas como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, ou como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis, bem como a inexigibilidade do pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas.

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

www.nfs-advogados.com

geral@nfs-advogados.com