



Q&A

ARRENDAMENTO no ESTADO DE EMERGÊNCIA

oradores

REGINA SANTOS PEREIRA

Advogada e Formadora

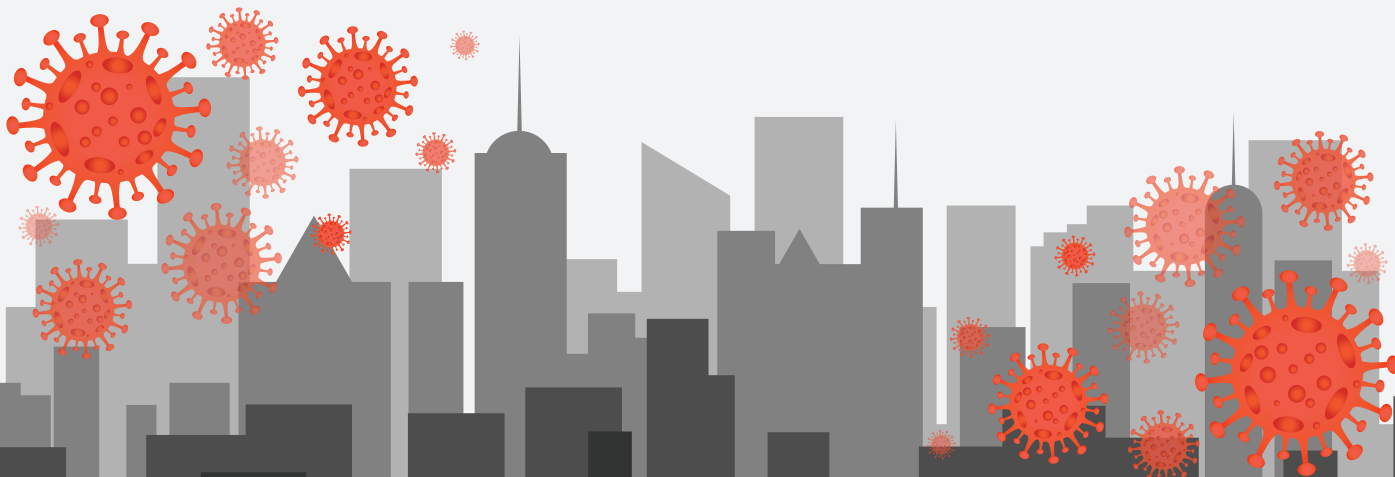
TERESA LETRAS

Advogada

ANTÓNIO MARQUES BAPTISTA

Advogado e Formador

sessão de esclarecimento
15 ABR | 15h00





conferência on-line

COVID-19

ARRENDAMENTO no ESTADO DE EMERGÊNCIA

CONFERÊNCIA
GRATUITA

08.ABR | 15h00

oradores

REGINA SANTOS PEREIRA

Advogada e Formadora

TERESA LETRAS

Advogada

ANTÓNIO MARQUES BAPTISTA

Advogado e Formador

destinatários

Advogados

Advogados Estagiários

inscrições

crlisboa.org

sessão de esclarecimento

15.ABR | 15h00





conferência on-line

ARRENDAMENTO NO ESTADO DE EMERGÊNCIA



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=q06ht6BrSd8>

DIPLOMAS*

LEI N.º 1-A/2020

Diário da República n.º 56/2020, 3.º Suplemento, Sériel de 2020-03-19

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

<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/130473088/details/maximized>

LEI N.º 4-A/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3.º Suplemento, sériel de 2020-04-06

Procede à primeira 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, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, que estabelece medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo Coronavírus - COVID 19

<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/131193439/details/maximized>

LEI N.º 4-C/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3.º Suplemento, sériel de 2020-04-06

Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/131193441/details/maximized>

PORTARIA N.º 91/2020

Diário da República n.º 73/2020, série I de 2020-04-14

Define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas atendendo à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e doença COVID-19, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência

<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/131393119/details/maximized>

* A presente compilação não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.



ARRENDAMENTO EM ESTADO DE EMERGÊNCIA

REGINA SANTOS PEREIRA

8:41 a 56:35

<https://www.youtube.com/watch?v=q06ht6BrSd8#t=8m41s>

TERESA LETRAS

56:52 a 2:05:09

<https://www.youtube.com/watch?v=q06ht6BrSd8#t=56m52s>

ANTÓNIO MARQUES BAPTISTA

2:06:57 a 2:39:22

<https://www.youtube.com/watch?v=q06ht6BrSd8#t=2h06m57s>

conferência on-line

COVID-19

ARRENDAMENTO no ESTADO DE EMERGÊNCIA

oradora

TERESA LETRAS

Advogada

Veja a apresentação em

https://crlisboa.org/docs/publicacoes/on-line/arrendamento-estado-emergencia_teresa-letras.pdf



conferência on-line

COVID-19

ARRENDAMENTO no ESTADO DE EMERGÊNCIA

orador

**ANTÓNIO MARQUES
BAPTISTA**

Advogado e Formador



A TRANSMISSÃO DO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO POR MORTE DO ARRENDATÁRIO
Vertente habitacional

António Marques Baptista
Advogado

O Regime Transitório no NRAU

- O artigo 57º - Transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional.
- - Redacção da Lei nº 31 / 2012 (entrada em vigor – 12 de Novembro de 2012)
- - A alínea e) do nº 1 foi alterada pela Lei 79 / 2014 de 19 de Dezembro
- A alínea f) foi aditada pelo art. 4º da Lei nº 13 / 2019 de 12 de Fevereiro (entrada em vigor no dia 13 de Fevereiro de 2019)
- Regime que se aplica, apenas e transitoriamente, a todos os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do NRAU (artigos 26º, 2 e art. 28º, 1)
- Modificações profundas relativas às pessoas dos transmissários; alterações na ordem da transmissão e mudança de regime na primeira e segunda transmissão

- O art.4º da Lei 13 / 2019 de 12 de Fevereiro veio introduzir uma nova alínea na redacção do artigo 57º do NRAU (alínea f do nº 1 - nova).
- Passa a existir transmissão dos contratos de arrendamento para habitação para os filhos e enteados, que tivessem convivido há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA (actualmente € 42.000,00
- São requisitos cumulativos e por isso só se verifica a transmissão nestes casos, desde que os mesmos se encontrem reunidos.

Pessoas com direito à transmissão do contrato – art. 57º do NRAU – Referência sempre em relação à morte do primitivo arrendatário

- A) Cônjuge com residência no locado;
- B) Pessoa que com ele vivesse em união de facto Há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- C) Ascendente em primeiro grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- D) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo menos de 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou ensino médio ou superior;
- E) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- F) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de 5 anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA (actualmente fixado em € 42.000,00)

- Importa notar que o alargamento da transmissibilidade às pessoas referidas na nova alínea f) deste artigo 57º, determina que as mesmas venham a ocupar o último lugar na hierarquia definida no nº 1, uma vez que a transmissão da posição de locatário ocorre respeitando a ordem estipulada naquela lista.

Preferência na transmissão

- Nos casos do quadro anterior, a posição de arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referida, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

A segunda transmissão

- Possibilidade de haver uma segunda transmissão – só nos casos previstos da alínea c) do nº 1 do art. 57º - conf. o nº 4.
- As alterações aqui referidas demonstram a vontade inequívoca do legislador em terminar, gradualmente, com os contratos de arrendamento sujeitos ao regime vinculístico

Jurisprudência

- Regime de aplicação do artigo 57º do NRAU:
- Acórdão da Relação de Coimbra de 18.06.2015 *in* www.dgsi.pt
- *Acórdão da Relação de Lisboa de 12 de Novembro de 2015* *in* www.dgsi.pt
- Acórdão da Relação de Lisboa de 16 de Março de 2017 *in* www.dgsi.pt
- *Acórdão da Rel. de Lisboa de 12-04-18, Proc. nº 30642/16.6 T8LSB. L 1-8* *in* www.dgsi.pt
- *Acórdão da Rel de Lisboa de 02-07-19 Proc. nº 21543/17.1 T8LSB. L1-7* *in* www.dgsi.pt

A Comunicação do Direito

- Os transmissários têm obrigação de comunicar o seu direito (devidamente comprovado) ao senhorio, no prazo de três meses a contar da data do óbito do arrendatário – artigo 1107º, 2 do C. Civil.
- Consequências da falta desta comunicação: apenas o direito do senhorio ser indemnizado de todos os danos resultantes da omissão
- Há quem defenda que para além do direito a ser indemnizado o senhorio poderá invocar a caducidade do contrato (por virtude de omissão da lei) e ainda tendo em conta o argumento histórico, face às sucessivas alterações da lei – cremos que não será defensável esta tese, hoje em dia, já que a lei, expressamente, consagra como sanção, pela omissão da comunicação o direito á indemnização, apenas.

A transmissão do contrato nos casos previstos nas alíneas c) e d) do art. 57º do NRAU

- No caso de transmissão do contrato para os ascendentes com menos de 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato passa a ficar submetido ao NRAU, sendo que na falta de acordo entre as partes, tal contrato será, sempre, de prazo certo pelo período dois anos.
- O mesmo regime se aplica no caso de haver transmissão para filhos ou enteados, logo que atinjam a maioridade, ou, caso estejam a frequentar os estabelecimentos de ensino que há pouco referi, na data em que perfizerem 26 anos. Contrato submetido ao NRAU, pelo período de dois anos, caso não haja acordo entre as partes.
- A única excepção a esta regra é o facto de tanto o enteado como o filho portadores de deficiência, com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

O regime actual da transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional - o artigo 1106º do C. Civil

- Aplicabilidade: contratos celebrados após o dia 28 de Junho de 2006
- Verifica-se que a transmissão em primeira linha para o cônjuge sobrevivente, residente com o arrendatário ou pessoa que com ele convivesse em união de facto há mais de um ano.
- Em segunda linha, pessoa que com ele convivesse em economia comum há mais de um ano.

A questão do tempo da união de facto

- Conjugação da alínea b) do nº1 do art. 1106º do C.C. com a Lei 7 / 2001(art. 1º, 2) que dispõe que só existe protecção legal da união de facto quando duas pessoas vivem juntas durante, pelo menos dois anos.
- O que parece entender que a transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário só se verifica se houver, pelo menos três anos de convivência.
- Não se exige, pois, três anos de convivência no locado, mas sim um ano de união de facto, mas para que esta tenha reconhecimento legal, é preciso que, antes tenha durado dois ou mais anos.

- O nº 3 deste preceito permite que a transmissão do contrato por morte do arrendatário possa ocorrer a qualquer parente ou afim daquele, que com ele convivessem, preferindo o de grau mais próximo e entre estes, o mais velho.

- Finalmente, tenhamos em atenção que se o óbito do arrendatário ocorrer dentro dos últimos seis meses anteriores à cessação do contrato, o transmissário tem o direito de ver o contrato prorrogado por um período não inferior a seis meses a contar da morte daquele.
- É uma forma de permitir ao transmissário poder solucionar o problema habitacional, atempadamente.

A via substantiva e processual

- É necessário ter em mente que o meio próprio para exigir a entrega do imóvel, quando estamos perante a caducidade do contrato de arrendamento, como é no presente caso é a chamada “acção de reivindicação”, (dado que não podemos, já, falar na existência do contrato de arrendamento), tendo como objectivo a entrega do imóvel e, eventualmente, um pedido de indemnização por parte do autor, abrangendo, possíveis prejuízos pela ocupação ilegítima do imóvel. Veja-se o art. 1311º do C. Civil e as normas relativas à responsabilidade civil.

- Por outro lado é bom lembrar que a lei impõe nos casos de caducidade do contrato de arrendamento (art. 1053º do C.C.), que a restituição do imóvel só pode ser exigida decorridos seis meses sobre a verificação do facto que a originou. Dizia a lei... porque de acordo com o disposto no artigo 8º, d) da Lei 1-A / 2020, com a redação que lhe foi dada pelo art. 2º da Lei 4 – A / 2020 de 6 de abril, fica suspenso este prazo, desde que o termo do mesmo ocorra durante o período da aplicação das medidas de emergência.
- Durante este período de tempo, o senhorio pode continuar a receber a renda do imóvel, mas a titulo de indemnização.
- Mas logo que decorram os seis meses, que esse referiu acima, a indemnização é logo elevada ao dobro – Art. 1045º do C. Civil.
- Sem prejuízo de serem valorados outros danos de natureza civil, tendo em conta prejuízos sofridos pelo proprietário com o atraso na restituição da coisa (por exemplo: prejuízos sofridos com o facto de ficar privado de arrendar de novo, em tempo útil, ou perda de valor se, eventualmente, o proprietário querer vender a coisa.

Durante este período de tempo, o senhorio pode continuar a receber a renda do imóvel, mas a titulo de indemnização.

Mas logo que decorram os seis meses, que esse referiu acima, a indemnização é logo elevada ao dobro – Art. 1045º do C. Civil.

Sem prejuízo de serem valorados outros danos de natureza civil, tendo em conta prejuízos sofridos pelo proprietário com o atraso na restituição da coisa (por exemplo: prejuízos sofridos com o facto de ficar privado de arrendar de novo, em tempo útil, ou perda de valor se, eventualmente, o proprietário querer vender a coisa.

O que pode ser alterado

- Está prevista uma alteração a este regime (quer no transitório, quer no actual), que passa por eliminar o requisito de obrigar o transmissário a permanecer no andar após a morte do arrendatário durante um ano. Veja-se, por exemplo, o caso do art. 57º, 1 b), c) e d) e do art.1.106º do C.C. 1 b) e c) e 2.
- No que concerne à transmissão para filhos e enteados, passa a ser permitida a transmissão do contrato para esta categoria de pessoas, desde que tenham, mais de 65 anos de idade e que com ele (primitivo arrendatário) tivessem convivido há mais de um ano à data da sua morte.

Agradeço a vossa atenção.
Muito Obrigado

QUESTÕES**

Colocadas na Sessão de Esclarecimento realizada 14 de abril

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY>

Teresa Letras

QUESTÃO 1

“No âmbito de um contrato de arrendamento para habitação, sem que houvesse qualquer acordo com o senhorio, o inquilino efectuou um pagamento parcial da renda por transferência bancária, no presente mês de Abril. Deve o senhorio emitir recibo do pagamento parcial, ou recusar a emissão do mesmo até pagamento integral da renda? Será este um motivo para resolução do contrato? Em que altura deve ser feita esta comunicação da resolução, tendo em conta o facto dos prazos estarem suspensos?”

RESPOSTA

9:49 a 14:15

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=9m49s>

Regina Santos Pereira

QUESTÃO 2

“O dever de informação do arrendatário previsto deverá ser aplicável também ao arrendamento não habitacional, apesar de inserido no habitacional? Além da cessão de exploração, que outras modalidades podem ser incluídas no 1.º/2º trespasse?”

RESPOSTA

14:17 a 20:36

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=14m17s>

** Na presente compilação transcrevem-se, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

**António Marques Baptista****QUESTÃO 3**

“Imaginemos a seguinte hipótese: A, arrendatário com contrato de arrendamento celebrado em 1965, vive no locado com o seu filho B. Em 1977, A falece, mas o seu filho B permanece a habitar o locado, com a anuência do senhorio, sem que qualquer outro contrato de arrendamento tivesse sido celebrado. B vive no locado até aos dias de hoje - embora já com um senhorio diferente - juntamente com a sua mulher C e filho D, solteiro, maior. Caso B faleça aplica-se o novo regime da transmissão do arrendamento a favor do seu filho D?”

RESPOSTA**20:37 a 24:00**<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=20m37s>**Teresa Letras****QUESTÃO 4**

*“a) Interpretação do artigo 7º, al. a) da Lei 4-C/2020: é aplicável a estabelecimentos abertos ao público que tenham encerrado ou visto a atividade suspensa por determinação do Governo, portanto excluindo assim back offices, fábricas, etc.?
b) Os estabelecimentos abertos ao público sem existir comunicação prévia (procedimento que funciona como licença para abertura e funcionamento do estabelecimento) também podem beneficiar do diferimento no pagamento das rendas, visto que apesar de abertos ao público há uma “falha procedimental”?
c) Caso no mesmo estabelecimento operem diversas atividades económicas (ex. restaurante e mercearia), estando uma encerrada e a outra não está encerrada nem suspensa. Considerando-se a atividade não suspensa uma atividade secundária, fica abrangida pelo diferimento das rendas?”*

RESPOSTA**24:19 (a partir de 25:57 a 31:47)**<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=24m19s>

Regina Santos Pereira

QUESTÃO 5

“Relativamente ao Arrendamento Não Habitacional, e por aplicação do artigo 7º do DL 4-C/2020 de 06/04 a contrario, não poderá ser aplicado este regime aos arrendamentos para as empresas que estão em layoff simplificado por quebra de facturação e cujo estabelecimento é arrendado. Imagine-se uma confecção que entrou em layoff, tendo uma abrupta quebra de facturação e não estando em condições de pagar a renda.”

RESPOSTA

31:50 a 41:31

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=31m50s>

Teresa Letras

QUESTÃO 6

“Se se verificar as seguintes situações: 1 – Nos contratos de arrendamento habitacional, a lei obriga a que o inquilino comunique ao senhorio que sofreu uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar. Se o inquilino não fizer essa comunicação, nem tão pouco proceder ao pagamento da renda mensal, o que é que o senhorio pode fazer? 2 – Tanto os arrendatários como os senhorios têm a possibilidade de recorrer a empréstimos do IHRU, os primeiros para fazerem face ao pagamento da renda mensal e, os segundos para compensarem o valor da renda se os arrendatários não recorrerem a tal empréstimo. Suponhamos que, o arrendatário não solicita o empréstimo ao IHRU, não faz a comunicação ao senhorio sobre a quebra de rendimentos, nem procede ao pagamento da renda mensal dentro do prazo. E se o senhorio não quiser recorrer a esse empréstimo. Qual é a reação que o senhorio pode ter perante tal situação em relação arrendatário?”

RESPOSTA

41:42 a 48:40

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=41m42s>



António Marques Baptista

QUESTÃO 7

“O dever de informação encontra-se inserido no arrendamento habitacional apenas. Temos que fazer uma interpretação extensiva ao arrendamento não habitacional pois caso contrário teremos uma lacuna na lei?”

RESPOSTA

48:44 a 55:18

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=48m44s>

Teresa Letras

QUESTÃO 8

“Perante a obrigação de encerramento de estabelecimento comercial (venda de vestuário), neste período de Estado de Emergência, o arrendatário assistindo a uma quebra de facturação face ao período homólogo de 100%, é assistida a faculdade ao arrendatário de resolver o contrato ou modificá-lo em relação ao valor da renda estipulada, nos termos do disposto art. 437.º?”

RESPOSTA

55:21 a 1:02:37

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=55m21s>

Regina Santos Pereira

QUESTÃO 9

“Para os contratos de arrendamento onde existe a exploração de AL, também estão abrangidos pela suspensão da renda? Poderá ser solicitado pelo Senhorio a demonstração da quebra e da taxa de esforço?”

RESPOSTA

1:02:45 a 1:07:40

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h02m45s>

António Marques Baptista

QUESTÃO 10

“O que se passará em relação às rendas que venham a ser pagas em duodécimos no prazo, portanto, de um ano e, no decurso desse ano, o inquilino ou o senhorio se oponham à renovação do Contrato. O inquilino terá de pagar tudo o que falta?”

RESPOSTA

1:07:43 a 1:09:02

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h07m43s>

Teresa Letras

QUESTÃO 11

“O regime excepcional de apoio financeiro para os arrendatários é aplicável a (i) arrendatários com residência permanente que se vejam incapacitados de pagar a renda.”

RESPOSTA

1:09:04 a 1:15:24

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h09m04s>

Regina Santos Pereira

QUESTÃO 12

“Falou-se bastante sobre as rendas a partir de abril. Para os casos em que já havia mora por parte do inquilino, havendo inclusive um plano de pagamento a situação ficou algo dúbia. Poderá ser solicitada prova ao inquilino e seu fiador relativa à quebra e à taxa de esforço para o mês de abril? Os valores praticados no plano de pagamento não estão incluídos na tal prova? Relativamente sobre a mora, esta pode ser exigida até ao mês anterior a que se foi decretado o Estado de Emergência?”

RESPOSTA

1:15:26 a 1:18:34

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h15m26s>

**António Marques Baptista****QUESTÃO 13**

“Lei n.º 4-C/2020: Aplicação quanto à mora em período de pandemia, não se aplicando para incumprimentos passados. A questão é, quando devemos considerar que começou a “pandemia”? Deveremos ter em conta a data de 14/03 por ser a data em que entrou em vigor o primeiro diploma sobre as medidas excepcionais, i.e, o DL 10-4/2020? Esta data é a minha referência. Não obstante, gostaria de saber a opinião dos colegas.”

RESPOSTA

1:18:36 a 1:20:37<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h18m36s>**Teresa Letras****QUESTÃO 14**

“No caso de arrendamento, pode o arrendatário rescindir, de imediato, o contrato de arrendamento, sem cumprir os prazos de aviso prévio e sem ter qualquer sanção por isso?”

RESPOSTA

1:20:38 a 1:23:51<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h20m38s>**Regina Santos Pereira****QUESTÃO 15**

“No que respeita aos arrendamentos habitacionais, nas situações em que a quebra de rendimento é superior a 20% e a taxa de esforço é superior a 35%, sendo que, a taxa de esforço superior a 35% já existia antes das medidas impostas com o Estado de Emergência, aplica-se este regime excecional quanto ao não pagamento/diferimento das rendas?”

RESPOSTA

1:23:51 a 1:27:24<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h23m51s>

António Marques Baptista

QUESTÃO 16

“Persistem-me dúvidas relativamente ao arrendamento não habitacional:

1- Se existe a necessidade de comprovar junto do Senhorio a alegada Quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais?

Uma vez que o artigo nada refere acerca desse tema no regime não habitacional, ao contrário do regime habitacional que carece dessa formalidade por parte do arrendatário, e que ainda aguarda pela respectiva portaria que irá definir esse parâmetros.

2- Existe alguma necessidade do arrendatário fundamentar junto do senhorio a quebra de rendimentos pelo tipo de actividade desempenhada e sector, etc. por forma a que ele perceba melhor a actividade por si desenvolvida, se está suspensa ou encerrada isto porque algumas actividades dependem de outras e assim sucessivamente, podendo não ser possível a sua manutenção nas condições actuais?

3- Poderá o Senhorio colocar uma determinada percentagem limite na moratória (ex. 50% do valor da renda)?”

RESPOSTA

1:27:26 a 1:35:32

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h27m26s>

Teresa Letras

QUESTÃO 17

“Aos estabelecimentos de comércio por grosso, caso tenham apresentado uma quebra nos seus rendimentos, aplica-se a moratória das rendas para contratos de arrendamento para fins não habitacionais previsto no artigo 7.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril?”

RESPOSTA

1:35:32 a 1:37:27 (e 1:37:59 a 1:38:14)

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h35m32s>

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h37m59s>



Regina Santos Pereira

QUESTÃO 18

“A Lei 4-C/2020, de 06 de Abril aplica-se aos contratos de cessão de exploração de estabelecimento comercial ? Ou seja, o cessionário pode não liquidar o valor mensal acordado e deferir esse pagamento nos termos previstos no artigo 8.º da mencionada Lei ?”

RESPOSTA

1:37:30 (1:38:14 a 1:38:29)

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h38m14s>

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h37m30s>

António Marques Baptista

QUESTÃO 19

“Salvo melhor opinião, o legislador na Lei 4 C/2020 deixou de prever algumas situações, nomeadamente, arrendamento habitacional em que a arrendatária é uma pessoa colectiva. Situação que me leva a enviar o presente.

Assim:

Contrato de arrendamento habitacional;

Arrendatária: pessoa colectiva;

Fiador: sócio gerente da arrendatária e sua companheira;

Destino do locado: habitação dos sócio gerente e seu agregado familiar (onde tem o seu domicílio fiscal);

Actividade comercial da arrendatária: exploração de alojamento local;

Sócio gerente e fiador: vencimento mínimo, encontrando-se de momento com o apoio extraordinário para manutenção do posto de trabalho, não recorreu ao lay-off atendendo que no ano de 2019 facturou (a sociedade) mais de 60.000€;

Companheira do sócio gerente e fiadora: sem rendimentos;

Faturação da empresa em março 2020: zero;

Vencimento do sócio gerente e fiador: não pago atendendo a ausência de receitas da sociedade.

Perante a situação supra descrita e tendo em conta a lei 4 C/2020, salvo melhor opinião, teremos que, por analogia e com as necessárias adaptações, que aplicar os artigos 3 a 6 do referido diploma, comprovando o decréscimo das receitas da empresa e, pecando por excesso, pois não creio que será de aplicar, demonstrando também a quebra de rendimentos dos fiadores em mais que 20% com uma taxa de esforço muito superior aos exigidos 35%.”

RESPOSTA

1:38:31 a 1:41:59

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h38m31s>

Teresa Letras

QUESTÃO 20

“A comunicação escrita que o arrendatário tem que enviar ao senhorio para poder beneficiar do benefício de não efectuar o pagamento da renda durante este período - artigo 6º da Lei 4C/2020 - deve ser enviada ao senhorio por carta registada com AR. Como poderemos lidar com as regras dos CTT em que agora não há assinaturas dos destinatários, toda a correspondência é colocada na caixa do correio? Produz os seus efeitos?”

RESPOSTA

1:42:01 a 1:48:46 (1:49:20 a 1:53:33)

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h42m01s>

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h49m20s>

Regina Santos Pereira

QUESTÃO 21

“NO ÂMBITO DO ARTIGO 5º DA LEI 4C/2020, OS FIADORES , será relativo a todos os fiadores ou só os dos Estudantes?”

RESPOSTA

1:48:52 (1:53:33 a 1:55:14)

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h48m52s>

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h53m33s>

António Marques Baptista / Regina Santos Pereira / Teresa Letras

QUESTÃO 22

“Se o prazo 30 a 60 dias previsto no n.º 3 do artigo 10.º do NRAU está suspenso ou não quando a comunicação endereçada vise a resolução do contrato de arrendamento?”

RESPOSTA

1:55:38 a 2:07:57

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=1h55m38s>



António Marques Baptista / Regina Santos Pereira / Teresa Letras

QUESTÃO 23

“O arrendatário quer extinguir o arrendamento comercial e informou o senhorio que sai no final de abril. Qual o documento a elaborar e em que termos para salvaguarda do senhorio.”

RESPOSTA

2:08:41 a 2:09:50

<https://www.youtube.com/watch?v=5gBGNqeHifY#t=2h08m41s>