

Os efeitos da pandemia na lei do arrendamento - fim habitacional -

22 de Julho de 2020

Teresa Letras
Advogada

Os efeitos da pandemia na lei do arrendamento – arrendamento urbano para fim habitacional

I. Diplomas convocados

- ❑ **Lei nº1-A/2020, 19 de Março** - medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica provocadas pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19
- ❑ **Lei nº4-C/2020, 6 de Abril** – regime excepcional 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
- ❑ **Portaria nº91/2020, 14 de Abril** – define os termos em que é efectuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeitos de aplicação do regime excepcional previsto na Lei nº 4-C/2020, 6 de Abril
- ❑ **Resolução do Conselho de Ministros nº41/20**, de 6 de Junho – Programa de Estabilização E.Social
- ❑ **Código Civil**, aprovado pelo Decreto Lei nº 47.344/66, de 25 de Novembro
- ❑ **Lei nº 6/06, de 27 de Fevereiro** – Novo Regime do Arrendamento Urbano
- ❑ **Código do Processo Civil**, aprovado pela Lei nº 41/13, de 26 de Junho

II. Em matéria processual

- ❑ **Lei nº1-A/2020, de 19 de Março**, com as alterações introduzidas pela Lei nº4-A/20, 6/04; Lei nº4-B/20, 06/04; Lei nº14/20, 09/05 e Lei nº16/20, 29/05



medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica provocadas pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19

. Lei nº1-A/2020, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei nº4-A/20, 6/04; Lei nº4-B/20, 06/04; Lei nº14/20, 09/05 e Lei nº16/20, 29/05

artigo 6º-A

Regime processual transitório e excecional

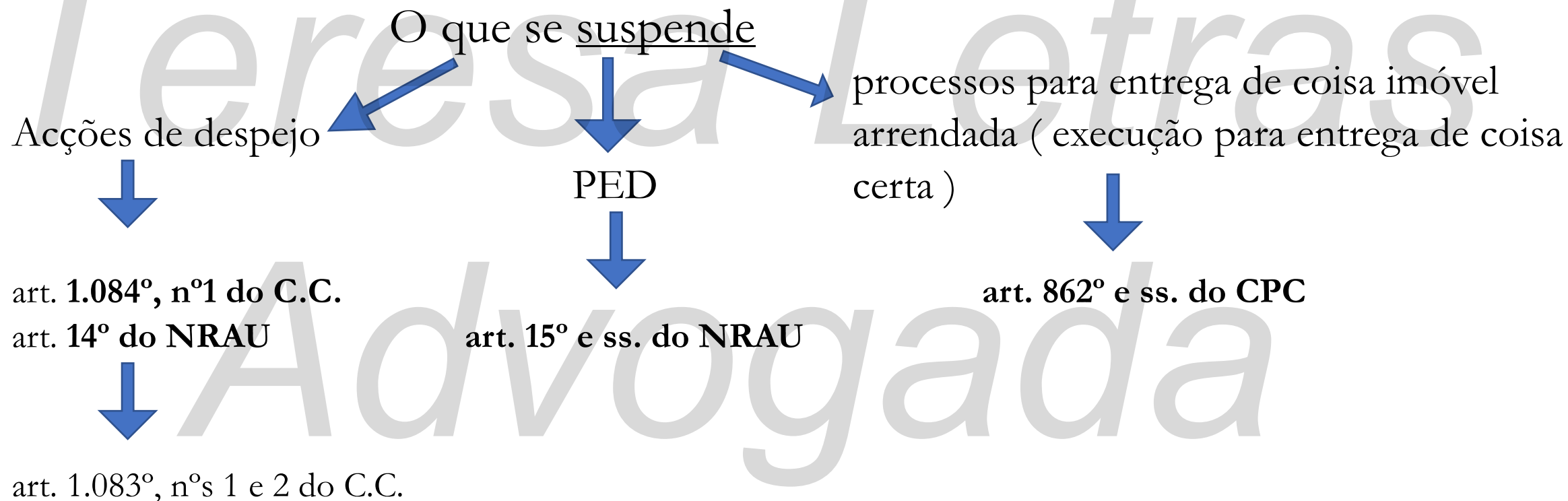
1- No decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 (...)

6 - **Ficam suspensos** no decurso do período de vigência do regime excecional e transitório:

c) As ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa;

d) Os prazos de prescrição e caducidade relativos aos processos e procedimentos referidos nas alíneas anteriores.

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual



- **quando** o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa.

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Acção de despejo

art. 14.º do NRAU

Destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação

art. 1.084.º, n.º 1 do C.C

Resolução com fundamento numa das causas previstas no art. 1.083.º, n.º 2 do C.C

“ 2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio:

- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;
- d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio. ”

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

P.E.D.



art. 15.º e ss. do NRAU



Procedimento
especial de despejo

Meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe a data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.



Procedimento tendencialmente desjudicializante, de natureza administrativa, pode integrar 3 fases:

- a) Fase injuntória - natureza administrativa
- b) Fase judicial – após convoção da instância em caso de oposição do requerido
- c) Fase executiva – realização coactiva do direito à entrega do locado

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

**Execução para entrega de coisa
imóvel arrendada**

art. 862.º C.P.C

Subespécie da execução para entrega de coisa certa

Espécies de títulos executivos – art. 703.º do C.P.C.

**arts. 859.º a 861.º, com as
alterações constantes dos arts.
863.º a 866.º do CPC**

1 - À execução apenas podem servir de base:

- a) As sentenças condenatórias;
- b) Os documentos exarados ou autenticados, por notário ou por outras entidades ou profissionais com competência para tal, que importem constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação;
- c) Os títulos de crédito, ainda que meros quirógrafos, desde que, neste caso, os factos constitutivos da relação subjacente constem do próprio documento ou sejam alegados no requerimento executivo;
- d) Os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Suspensão dos prazos de prescrição e caducidade (relativos aos indicados processos e procedimentos)

art. 310.º, al. b) do C.C.

5 anos - prescrição de rendas devidos pelo locatário.

art. 1.085.º do C.C. – caducidade do direito à resolução

→ **1 ano** - resolução com fundamento nas causas previstas no n.º 2 do art. 1.083.º

→ **3 meses** – resolução com fundamento nas causas previstas nos n.ºs 3 e 4 do art. 1.083

III. Em matéria substantiva

- ❑ **Lei nº1-A/2020, de 19 de Março**, com as alterações introduzidas pela Lei nº4-A/20, 6/04; Lei nº4-B/20, 06/04; Lei nº14/20, 09/05 e Lei nº16/20, 29/05



medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica provocadas pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

- medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica provocadas pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

artigo 8.º

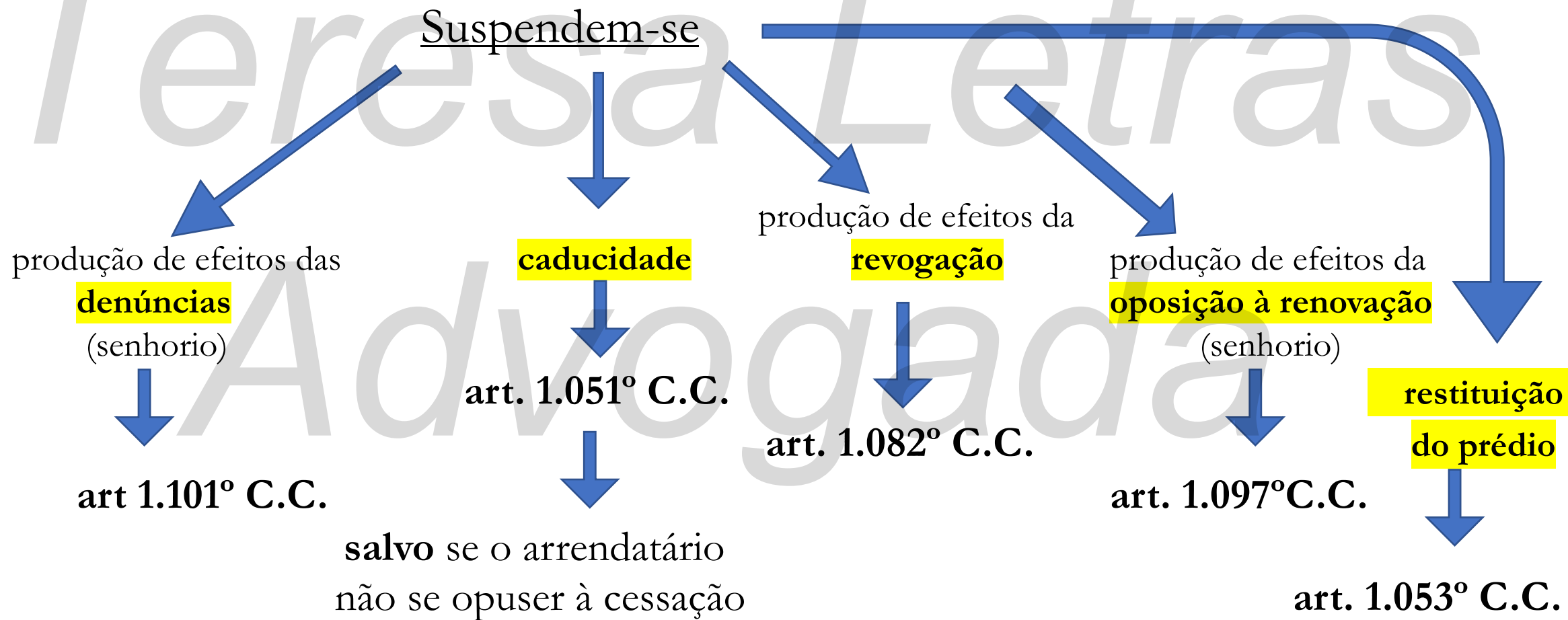
Regime extraordinário e transitório de protecção dos arrendatários

Ficam suspensos até 30 de Setembro de 2020:

- a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- b) A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- c) A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- d) O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
- e) (...)


Os efeitos da pandemia na lei do arrendamento – arrendamento urbano para fim habitacional

. Lei n°1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual



. Lei n°1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Denúncias nos contratos de duração indeterminada - art 1.101° C.C.

- 
- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
 - b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;
 - c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Forma de comunicação – art. 9º NRAU

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Caducidade – art. 1.051º do C.C.

O contrato de locação caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) Pela perda da coisa locada;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.



salvo se o arrendatário não se opuser à cessação

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Restituição do prédio- art 1.053º C.C.

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade .

se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica provocadas pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19

. Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, na redacção actual

Efeitos da revogação
art. 1.082.º do C.C.

↓
Pressupõe o acordo das partes,
com **redução a escrito** quando
não executado de imediato.

Efeitos da oposição à renovação promovida
pelo senhorio
art. 1.097.º do C.C

- ↓
- a) Nas situações de pré-aviso reportado ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação;
 - b) nos casos de necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (aplicação do disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º)

. Lei nº4-C/2020, de 6 de Abril, alterada pela Lei nº17/20, de 29 de Maio

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

Fim habitacional:

- regime aplicável situações de **mora no pagamento de renda** no contexto epidemiológico
- verificados os requisitos previstos nas alíneas a) e b) do art. 3º
- aplicável às rendas vencidas a **Abril, Maio e 1 de Junho de 2020**



- **Difere e modifica** o exercício do direito à resolução com fundamento na causa prevista, no **nº 3 do art. 1.083º do C.C.**
- **Afasta** o regime da mora previsto no art. 1.041º, nº 1 e no **nº3 do CC.**

Lei nº 4-C/ 2020, de 6 de Abril, alterada pela Lei nº17/20, de 29 de Maio

Arrendamento habitacional

Nas situações previstas no artigo 3º → a **resolução** do contrato por falta de pagamento das rendas vencidas nos **meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente**

art. 4º

art. 1.083º, nº3

se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de **12 meses** contados do termo desse período, em prestações mensais **não inferiores** a 1 duodécimo do montante total, **pagas juntamente com a renda de cada mês.**

Condição de benefício: **comunicação escrita** do arrendatário, até **cinco dias** antes do vencimento da **1ª renda** em que pretende a aplicação do regime, com **documentação comprovativa** (Exceção: rendas vencidas a 1 de Abril de 2020 → **comunicação até 20 dias** após a entrada em vigor da Lei) **art. 6º**

. Lei nº4-C/2020, de 6 de Abril, alterada pela Lei nº17/20, de 29 de Maio

Arrendamento habitacional

Características do regime prestacional fixado no **art. 4º**

- o **prazo máximo** do plano prestacional é de **12 meses**.
- cada uma das prestações tem como **valor mínimo** o correspondente a **1/12 do valor global da rendas em dívida**
- as prestações não têm de ser de igual valor
- o valor de cada prestação deverá ser **pago conjuntamente com as rendas que se vencem sucessivamente nos 12 meses posteriores ao termo do período abrangido pela lei** (meses em que vigore o estado de emergência e 1º mês subsequente)



a falta de pagamento num dos meses determina o vencimento de todas – **art. 781º do C.C.**

Os efeitos da pandemia na lei do arrendamento - fim habitacional -

22 de Julho de 2020

Teresa Letras
Advogada