

Alterações de medidas excepcionais e temporárias relativas à pandemia da doença Covid-19

I – Foi publicada, no passado dia 30/12/2020, a Lei n.º 75-A/2020, que procedeu à alteração do regime excepcional para as situações de mora no pagamento de renda nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional.

O aludido diploma legal, alterou, nomeadamente, o disposto no art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03, estabelecendo, agora, que **ficam suspensos até 30/06/2021:**

- a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas 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 efectuadas 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) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Tal, todavia, depende do regular pagamento da renda devida nesse mês, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto nos artigos 8.º ou 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, aplicando-se às rendas devidas nos meses de Outubro a Dezembro de 2020 e Janeiro a Junho de 2021.

No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, tenham sido encerrados em Março de 2020 e que ainda permaneçam encerrados a 01/01/2021, a duração do respectivo contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão de efeitos acima referida.

A aludida prorrogação conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos 6 meses após o levantamento da medida de encerramento e depende do efectivo pagamento das rendas que se vencerem a partir da data de reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem efectuado o respetivo diferimento.

A suspensão de efeitos prevista no n.º 1 e a prorrogação prevista no n.º 5 do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03, na sua redacção actual, cessam se, a qualquer momento, o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar das mesmas ou se o arrendatário se constituir em mora quanto ao pagamento da renda vencida a partir da data da reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem efectuado o respetivo diferimento.

Foi, igualmente, alterado o teor da al. b) do n.º 1 do art. 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, de tal modo que a **taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, para** que o mesmo possa **aceder ao apoio financeiro** ali previsto, **foi reduzida de 35 para 30%.**

Foi também alterado o teor do art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, passando o mesmo agora a dispor que, nas situações previstas no art. 3.º, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda nos meses de Abril a Junho de 2020, não efectue 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.

Ficou também estabelecido que o disposto na Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, relativamente aos arrendamentos não habitacionais:

a) Não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31/03, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24/07;

b) O artigo 8.º-B não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.

O disposto no art. 12.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, foi também alterado, passando, agora, a dispor que a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que é possível o respectivo diferimento, não é exigível sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da referida Lei n.º 4-C/2020, de 06/04.

Finalmente, foram aditados à Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, os **artigos 8.º-B e 8.º-C**, que dispõem:

“Artigo 8.º-B

Estabelecimentos que permanecem encerrados a 1 de janeiro de 2021

1 — Aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permaneçam encerrados aplica -se o disposto nos números seguintes.

2 — Relativamente às rendas vencidas em 2020, cujo pagamento tenha sido diferido ao abrigo da presente lei, o arrendatário pode voltar a diferir o respetivo pagamento, nos seguintes termos:

a) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga -se até 31 de dezembro de 2023;

b) O pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

3 — Relativamente às rendas vencidas em 2021, o arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas, correspondentes aos meses em que os

estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando -se o disposto nas alíneas do número anterior.

4 — O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto nos números anteriores deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até 20 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.

5 — A comunicação prevista no número anterior é efetuada mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

6 — Caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas nos termos do presente artigo, os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos prevista no n.º 5 do artigo 8.º, por referência às rendas do ano de 2020 e de 2021, vencidas e não liquidadas.

7 — O diferimento no pagamento das rendas nos termos do presente artigo não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais.

Artigo 8.º-C

Apoios a fundo perdido

1 — Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação entre 25 % e 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30 % do valor da renda, com o limite de 1200 € por mês.

2 — Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação superior a 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 50 % do valor da renda, com o limite de 2000 € por mês.”

II – Foi publicado, no passado dia 30/12/2020, o **Decreto-Lei n.º 106-A/2020**, que **procedeu à alteração de medidas excepcionais e temporárias** relativas à pandemia da doença de Covid-19.

Assim, cumpre destacar as principais alterações:

1 – Foi alterado o teor do art. 3.º, n.º 1, al. a) da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, de modo que a **quebra de rendimentos do agregado familiar do arrendatário**, superior a 20%, para que o mesmo possa aceder ao apoio financeiro ali

previsto, **deve ser aferida face aos rendimentos do mês de Fevereiro de 2020, do mês anterior, ou do período homólogo do ano anterior.**

Foi igualmente alterado o disposto no art. 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, o qual, agora, passa a dispor da forma seguinte:

“1 - Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferiram rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra referida no artigo 3.º, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar, podem 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 familiar 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)

2 — No caso de mutuários de empréstimos com baixos rendimentos, cuja taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja ou se torne superior a 35 % e inferior a 100 %, o empréstimo previsto no número anterior é atribuído, mediante requerimento, a título de participação financeira não reembolsável nos termos da seguinte fórmula:

$$SUB = A * (1 - 35\%/TE)$$

em que:

SUB = participação financeira não reembolsável;

A = empréstimo sem juros concedido nos termos do número anterior;

TE = taxa de esforço.

3 — No caso de mutuários de empréstimos com baixos rendimentos, cuja taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja igual ou superior a 100 %, o empréstimo previsto no n.º 1 é convertido na sua totalidade, mediante requerimento, em participação financeira não reembolsável.

4 — São considerados como tendo baixos rendimentos os mutuários dos empréstimos cujo rendimento médio mensal cumpra o limite de acesso ao programa 1.º Direito, regulado pelo Decreto- -Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, o rendimento médio mensal é o que resulta da divisão por três do total dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar do mutuário no trimestre correspondente às últimas rendas objeto de apoio através de empréstimo, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribua uma ponderação nos termos previstos nas alíneas do n.º 1 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

6 — O disposto nos números anteriores não é aplicável aos arrendatários habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

7 — Os empréstimos a que se refere o n.º 1 são concedidos pelo IHRU, I. P., nos termos, designadamente, da competência prevista na alínea k) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual, e têm, como primeiras fontes de financiamento, as verbas inscritas no seu orçamento para 2020 e 2021 provenientes da consignação de receita de impostos sobre o rendimento e, se necessário, das verbas a transferir para o IHRU, I. P., pela Direção -Geral do Tesouro e Finanças no âmbito de políticas de promoção de habitação, financiadas por receitas de impostos inscritas no capítulo 60, ambas nos termos previstos no Orçamento do Estado para 2020, aprovado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na sua redação atual e no Orçamento do Estado para 2021, bem como nos saldos transitados do Programa SOLARH, criado pelo Decreto -Lei n.º 39/2001, de 9 de fevereiro, na sua redação atual.

8 — O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I. P., com as condições de concessão dos empréstimos referidos nos números anteriores, atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, I. P., sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

9 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o beneficiário pode optar pela apresentação de declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou de contabilista certificado, sendo o apoio atribuído sem verificação preliminar da quebra de rendimentos.

10 — Nos casos previstos no número anterior, o beneficiário deve apresentar, no prazo de 60 dias após a submissão do requerimento, os comprovativos da quebra de rendimentos.

11 — Sempre que o IHRU, I. P., verifique que não são entregues os comprovativos no prazo indicado no número anterior, que foram prestadas falsas declarações ou que exista erro na declaração sob compromisso de honra, devem os valores já pagos ser restituídos pelos respetivos beneficiários.

12 — A aplicação do apoio previsto no presente artigo, no caso de contratos que venham a ser celebrados ou renovados a partir de 1 de janeiro de 2021, é regulamentada por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.”

Finalmente, foi alterado o teor do n.º 2 do art. 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04, na sua redacção actual, de modo que o mesmo agora passar a prever que o disposto nos arts. 5.º e 11.º da referida Lei é **aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 01/04/2020 até ao dia 01/07/2021.**

2 – Foi alterado o teor dos arts. 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 79-A/2020, de 01/10, que estabelece o **regime excepcional e transitório de reorganização do trabalho e de minimização de riscos de transmissão da doença COVID-19 no âmbito das relações laborais.**

Face à nova redacção do art. 2.º respectivo, verifica-se que o identificado Decreto-Lei, nomeadamente o respectivo art. 5.º-A (a respeito da obrigatoriedade de adopção do regime de teletrabalho), se passa a aplicar-se, não só às áreas territoriais em que a situação epidemiológica o justifique, definidas pelo Governo, mediante resolução do Conselho de Ministros, mas também aos concelhos considerados pela DGS como sendo de risco elevado, muito elevado e extremo. O disposto no art. 5.º-B (a respeito da obrigatoriedade de adopção do regime de teletrabalho em situações específicas) aplica-se igualmente às empresas com estabelecimento e aos trabalhadores que residam ou trabalhem nos concelhos considerados pela DGS como sendo de risco moderado.

3 – Foi prorrogada até 31/12/2021 a vigência do Decreto-Lei n.º 16/2020, de 15/04, que estabelece normas excepcionais e temporárias destinadas à prática de **actos por meio de comunicação à distância.**

III – Foi publicado, no passado dia 31/12/2020, o **Decreto-Lei n.º 107/2020**, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26/03, na sua redacção actual, de modo a permitir **novas adesões à moratória bancária até 31/03/2021 e por um período de moratória de até 9 meses, a contar da data dessa adesão.**

IV – Foi publicada, no dia 31/12/2020, a **Lei n.º 75-D/2020**, que prorrogou a vigência da Lei n.º 62/2020, de 27/10, **renovando, assim, por um período de 90 dias, a imposição transitória da obrigatoriedade do uso de máscara para o acesso, circulação ou permanência nos espaços e vias públicas.**

Sónia de Carvalho

Advogada

Nuno Nogueira

Advogado

Esta Newsletter contém informação de carácter geral, não constituindo aconselhamento jurídico a qualquer caso concreto. Para esclarecimentos adicionais contacte geral@mcsc.pt.



& ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, R.L.

Rua de Vilar, n.º 235 6º Esquerdo (Edifício
Scala) 4050 – 626 Porto
Telef.: 22 607 607 0
Fax: 22 607 607 9
email: geral@mcsc.pt

WWW.MCSC.PT