

Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)

Maria Olinda Garcia⁽¹⁾

«As casas essas parecem estáveis
mas são tão frágeis as pobres casas
Oh as casas as casas as casas
mudas testemunhas da vida.»

Ruy Belo

¹ Juíza Conselheira no Supremo Tribunal de Justiça; Professora da FDUC.

Resumo: a legislação de natureza especial, publicada no âmbito das medidas temporárias e excepcionais de reação à crise de saúde pública inerente à pandemia do COVID-19², que afastou transitoriamente, em algumas matérias, a aplicação do regime regra do arrendamento urbano, tanto para habitação como para fins não habitacionais, suscita múltiplas dúvidas e dificuldades de interpretação. Pretende-se, com este artigo, dar algum contributo para a reflexão sobre o alcance de tais alterações, que possa auxiliar os práticos do direito na tarefa de interpretar e aplicar as novas disposições, considerando, particularmente, os problemas respeitantes à obrigação de pagar a renda, à extinção do contrato e à desocupação do local arrendado.

***Abstract:** the Portuguese legislation, both for housing and for non-housing rental agreement purposes, published as part of the temporary and exceptional measures to react to the COVID-19 pandemic, which temporarily exclude the application of the urban lease rule regime, raises multiple doubts and difficulties in interpretation. With this article, it is intended to make some contribution to the critical reflection on the scope of such legal changes, which may assist the practitioners of the law in the task of interpreting and applying the new provisions, considering in particular the problems related to the obligation to pay rent, the termination of the rental agreement and the eviction of tenants.*

Sumário: 1. Aspectos introdutórios. 1.1. O objetivo das medidas excepcionais. 1.2. A legislação excepcional aplicável ao arrendamento urbano: enunciado. 1.3. Breve apontamento histórico. 1.4. Medidas excepcionais adotadas por outros países – breve referência. 2. A legislação excepcional aplicável ao arrendamento habitacional. 2.1. Pagamento das rendas. 2.1.1. Moratória no pagamento das rendas. 2.1.2. Incumprimento do dever de pagar as frações das rendas em mora. 2.2. Exercício de direitos extintivos. 2.2.1. Análise das hipóteses previstas no art. 8.º. 2.2.2. Hipóteses de extinção do contrato de arrendamento não abrangidas pela legislação especial. 2.2.2.1. Denúncia e oposição à renovação por iniciativa do arrendatário. 2.2.2.2. Resolução do contrato por iniciativa do senhorio. 2.2.2.3. Resolução do contrato por iniciativa do arrendatário. 2.3. Meios processuais respeitantes à extinção do contrato de arrendamento e desocupação do local arrendado. 3. Normas excepcionais aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais. 3.1. O pagamento das rendas. 3.1.1. O âmbito da moratória. 3.1.2. O dever de comunicação. 3.1.3. O acordo alternativo à moratória. 3.2. Exercício de direitos extintivos. Meios processuais respeitantes à extinção do contrato e à desocupação do local arrendado. 4. Notas finais.

² Designadas pela Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março) como: “*Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19*”.

1. Aspectos introdutórios

1.1. O objetivo das medidas excepcionais

No primeiro semestre de 2020, a habitação foi chamada a servir um interesse coletivo que na história recente não lhe havia estado associado, ou seja, o de ser local de confinamento e de proteção face a um generalizado problema de saúde pública – *a situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e doença COVID-19*.

Ao direito de permanecer na habitação (inerente aos diversos meios de acesso a este bem) sobrepôs-se, durante determinado tempo, o *dever* de permanecer na habitação. Por isso, o título jurídico conferente do acesso ao gozo de um imóvel habitacional viu esbatidos alguns aspectos da sua tradicional dimensão normativa, em favor da acentuação da sua dimensão funcional, em nome do interesse público de confinamento e voluntário recolhimento, inerente ao estado de emergência e ao estado de calamidade, então decretados³.

O regime do arrendamento urbano foi uma das diversas áreas de intervenção legislativa, no quadro do estado de emergência e do estado de calamidade⁴. As medidas legislativas dirigidas ao setor do arrendamento urbano visaram, essencialmente, a proteção da estabilidade do gozo do imóvel, quer destinado a habitação quer a fins não habitacionais.

Todavia, como é facilmente compreensível, a importância da estabilidade desse gozo revela-se distinta nestas duas modalidades do arrendamento, sendo particularmente premente no arrendamento habitacional. Efetivamente, o acesso à habitação (independentemente da concreta via jurídica desse acesso – casa própria⁵, arrendada ou outra) reforçou, neste período, o seu relevo enquanto

³ O estado de emergência vigorou de 19 de março a 2 de maio de 2020 [Decretos do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março; n.º 17-A/2020, de 4 de abril; n.º 20-A/2020, de 17 de abril]. O estado de calamidade vigorou de 3 a 31 de maio de 2020 [Resoluções do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril; n.º 38/2020, de 17 de maio].

⁴ Toda a legislação respeitante ao período do estado de emergência e do estado de calamidade, bem como a posteriores consequências desses períodos, encontra-se em “Legislação Compilada – Covid 19”, no Diário da República Eletrónico: <https://dre.pt/legislacao-covid-19-areas-tematicas#1>.

⁵ A habitação em casa própria mereceu igualmente a tutela do legislador. O art. 8.º, al. e) da Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março), na redação dada pela Lei n.º 16/2020 (de 29 de maio) estabeleceu a

instrumento de proteção e prossecução de vários direitos fundamentais, com particular importância para o direito à saúde e para o direito à educação⁶, não apenas numa fase inicial de obrigatório confinamento, mas também nos tempos subsequentes, enquanto os locais de trabalho e as escolas não puderam retomar o seu normal funcionamento.

Quanto à tutela dos arrendamentos para fins não habitacionais, o legislador terá tido em vista, sobretudo, a proteção dos estabelecimentos comerciais e inerente manutenção de postos de trabalho, tendo presente que a generalizada quebra da procura e o decretado encerramento temporário de determinado tipo de atividades conduziria os arrendatários a sérias dificuldades no cumprimento da obrigação de pagar a renda.

As medidas adotadas para vigorarem, excepcionalmente, durante a crise de saúde pública, respeitantes ao pagamento da renda, à extinção do contrato e à desocupação do local arrendado, não são historicamente originais, nem divergem significativamente das que foram, atualmente, adotadas noutras países, com idêntico problema de saúde pública.

Porém, um futuro próximo revelará a insuficiência desta legislação excepcional para fornecer todas as soluções requeridas pelos múltiplos problemas emergentes da pandemia do COVID-19, no domínio do arrendamento urbano. Face a tal insuficiência, serão convocáveis os clássicos instrumentos gerais sobre imprevisibilidade dos fatores de desequilíbrio e de risco no cumprimento do programa contratual projetado, em contratos tipicamente duradouros, como o

suspensão da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado, **até 30 de setembro de 2020**. Esta norma produz efeitos desde 13 de março, como estabelece o art. 10.º, e prevalece sobre qualquer outra disposição que disponha em sentido contrário, como determina o art. 9.º, n.º 1 da Lei n.º 1-A/2020. Por outro lado, o art. 6.º-A, n.º 6, al. **b**) desta lei estabelece a suspensão, **no decurso do período de vigência do regime excepcional e transitório**, dos atos a realizar em sede de processo executivo ou de insolvência relacionados com a concretização de diligências de entrega judicial da casa de morada de família.

⁶ Para que o local de habitação possa, efetivamente, cumprir essas funções, a Lei n.º 7/2020 (de 10 de abril), alterada pela Lei n.º 20/2020 (de 29 de maio) estabelece, no seu art. 4.º, que, **até 30 de setembro de 2020**, mesmo havendo atraso no pagamento, não é permitida a suspensão do fornecimento dos serviços essenciais de água, energia elétrica, gás e comunicações eletrónicas a quem se encontre em situação de desemprego, tenha quebra de rendimentos de pelo menos 20% ou tenha contraído infeção pelo COVID 19.

contrato de arrendamento, sendo de notar que a incidência de tais fatores não é idêntica no arrendamento para habitação e no arrendamento para fins não habitacionais. Adivinham-se, assim, desafios dogmáticos e jurisprudenciais à reformulação aplicativa dos instrumentos clássicos neste domínio.

Vejamos, por agora, o quadro legislativo especificamente destinado à situação de crise.

1.2. A legislação excepcional aplicável ao arrendamento urbano: enunciado

As normas excepcionais e temporárias⁷, aplicáveis ao arrendamento urbano, respeitam ao pagamento da renda, ao exercício de direitos extintivos e aos meios processuais respeitantes à extinção do contrato e à desocupação do local arrendado.

O primeiro diploma a estabelecer “*medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19*”, com direta aplicação ao regime do arrendamento urbano, foi a Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março), cujos efeitos se iniciaram em 13 de março (art. 10.º). A soluções legais aí previstas (nos artigos 7.º, n.º 10 e 8.º), respeitantes à suspensão dos despejos e outros procedimentos bem como à denúncia do contrato, foram, depois, alteradas pela Lei n.º 4-A/2020 (de 6 de abril), pela Lei n.º 14/2020 (de 9 de maio) e pela Lei n.º 16/2020 (de 29 de maio).

Por outro lado, a proteção legal conferida aos arrendatários foi ampliada pela Lei n.º 4-C/2020 (de 6 de abril), que estabeleceu o “*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*”, aplicável às rendas vencidas desde 1 de abril de 2020 (art. 14.º); diploma

⁷ Dada a natureza temporária das alterações introduzidas pela denominada “legislação COVID-19” no regime (substantivo e processual) do arrendamento urbano, o legislador não operou qualquer alteração aos diplomas que estabelecem os normais regimes substantivos e processuais do arrendamento urbano, essencialmente, o Código Civil e a Lei n.º 6/2006.

que veio a ser alterado pela Lei n.º 17/2020 (de 29 de maio)⁸. Complementarmente, a Lei n.º 27-A/2020 (de 24 de julho), que alterou a Lei n.º 2/2020 (Lei do Orçamento do Estado), introduzindo-lhe os artigos 168.º-A e 168.º-B, estabeleceu medidas de apoio público ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais. A Lei n.º 45/2020 (de 20 de agosto) veio alterar a Lei n.º 4-C/2020, alterando o regime das situações de mora no pagamento da renda nos arrendamentos para fins não habitacionais.

1.3. Breve apontamento histórico

A reação legislativa à presente situação de crise social e económica, inerente à crise de saúde pública, embora tenha específicas e inusitadas características, não diverge significativamente do tipo de medidas legais adotadas em anteriores situações de crise. A história legislativa do último século demonstra que em situações de crise, suscetíveis de afetar seriamente o mercado do arrendamento, o legislador interveio através de medidas temporárias e excepcionais (que acabaram por se prolongar para além desses períodos), nas quais se incluem restrições à liberdade do locador (sobretudo para extinguir o contrato ou para acionar os meios processuais destinados à desocupação do local arrendado) e o controlo do valor da renda.

Em 1919, na sequência da crise económica e social resultante da primeira grande guerra e da pandemia de gripe pneumónica, foi publicado o Decreto 5411, de 17 de abril (que revogou os artigos 1606.º a 1631.º do Código Civil de Seabra, respeitantes ao arrendamento), estabelecendo (no seu art. 106.º) fortes restrições ao direito do senhorio para denunciar o contrato (“*com fundamento em não lhe convir a continuação do arrendamento*”), impondo a sua renovação obrigatória, e

⁸ Em apreciação crítica a várias das medidas adotadas por esta legislação especial em matéria de arrendamento urbano, vd. Luís Menezes Leitão, “*O regime do arrendamento urbano e a pandemia COVID-19*”, in e-book “*COVID-19 e o Direito*” (coordenação de Inês Godinho e Miguel Osório de Castro), Edições Lusófonas, página 29 e seguintes: <http://recil.grupolusofona.pt/bitstream/handle/10437/10302/COVID%2019%20E%20DIREITO.pdf?sequence=1>.

estabelecendo apertados limites aos aumentos de rendas, tanto nos arrendamentos para habitação como para fins não habitacionais. Foi ainda estabelecido (no art. 108.º) a obrigação de os proprietários darem de arrendamento os prédios devolutos. Esta obrigação vigorou até 1928, tendo sido revogada pelo Decreto 15289 (de 30 de março de 1928).

Em 1924, a Lei n.º 1662 (de 4 de setembro), no seu art. 5.º, estabeleceu uma ampla proibição dos despejos, ampliando o número de hipóteses em que ao senhorio era vedado pedir o despejo do prédio (por confronto com a Lei n.º 5411, de 1919). Esta lei permitiu alguns aumentos de rendas (no seu art. 10.º), mas segundo critérios legalmente fixados.

Dado que Portugal não sofreu as consequências imediatas da segunda grande guerra, não foram adotadas, a esse tempo, medidas excepcionais em matéria de arrendamento, como foram outros países (por exemplo, na Alemanha, com a legislação de racionamento da habitação). Antes pelo contrário, os limites aos poderes do senhorio para pedir o despejo do prédio vieram a ser atenuados em 1948, com a publicação da Lei n.º 2030 (de 22 de junho), tendo-se permitido, por exemplo, a extinção do contrato com base em necessidade de habitação do senhorio (art. 69.º). Foi também permitido o aumento de rendas habitacionais (para contratos anteriores a 1943), exceto em Lisboa e no Porto, mas segundo limites legalmente fixados (art. 47.º).

A tendência para maior estabilização e melhor definição do regime do arrendamento verificou-se a partir desse diploma, e densificou-se com a sua inclusão no Código Civil de 1966 (deixando, no essencial, de constar de diplomas avulsos como até então).

Em 1974, na sequência da mudança de regime político, foi publicado o DL n.º 445/74 (de 12 de setembro), que estabeleceu *“medidas de emergência relativas ao arrendamento de habitações”*. Tais medidas concentraram-se, essencialmente, numa generalizada obrigação de os proprietários darem de arrendamento os imóveis habitáveis que se encontrassem devolutos (e não se destinasse a habitação do senhorio ou a venda), e incluíam também limitações aos valores das

rendas, que, em regra, não deviam ultrapassar o montante do anterior contrato de arrendamento (caso tivesse estado arrendado depois de 31.12.1970), ou fixado segundo um coeficiente baseado no valor do imóvel. A obrigação de dar de arrendamento imóveis que se encontrassem devolutos atingiu a sua máxima intensidade em 1975, com a publicação do DL n.º 198-A/75 (de 14 de abril), pois foram considerados devolutos os prédios que se encontrassem desocupados por mais de 60 dias; e foi estabelecida a obrigatoriedade de celebrar contratos de arrendamento com quem tivesse ilegalmente ocupado uma habitação devoluta. Esta obrigação vigorou até 1977, tendo sido revogada pelo DL n.º 294/77 (de 20 de junho); e os limites aos valores das rendas estabelecidos pelo DL n.º 445/74 vigoraram até 1981, tendo sido alterados pelo DL n.º 148/81 (de 4 de junho).

A partir dessa altura começa a desenhar-se um período de normalização na produção legislativa do arrendamento, ou seja, um período sem publicação de legislação de emergência, e de alguma atenuação das medidas mais restritivas da liberdade contratual do locador, que apesar de terem sido originadas por situações de crise acabaram por se sedimentar como características perenes do regime do arrendamento ao longo de várias décadas. Foi, assim, publicado o RAU, em 1990 (DL 321-B/90) e depois a Lei n.º 6/2006 (alvo de múltiplas alterações até ao presente).

Curiosamente, é em 2018 (num período de normalidade social, económica e política) que volta a ser publicada legislação típica de um estado de crise. Referimo-nos à Lei n.º 30/2018 (de 18 de agosto), que publicou o regime extraordinário para proteção de arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com incapacidade igual ou superior a 60%, residentes no mesmo local há mais de 15 anos. Este diploma vigorou até 31.03.2019 e estabeleceu fortes restrições ao poder do senhorio para denunciar o contrato de arrendamento ou opor-se à sua renovação, determinando ainda a suspensão dos procedimentos em curso destinados à desocupação do imóvel.

Desta breve imagem pode extrair-se a conclusão de que, ao longo do último século, os instrumentos de política legislativa destinados a garantir o gozo dos

locais arrendados em situação de crise não divergiram muito, apesar do constatável progresso socioeconómico registado pela sociedade em geral.

1.4. Medidas excepcionais adotadas por outros países – breve referência

Estando em causa a análise das medidas excepcionais de reação ao impacto da crise de saúde pública no setor do arrendamento, importa ter, pelo menos, uma breve ideia sobre o modo como outros países reagiram face a problemas equiparáveis, dado tratar-se de uma crise de dimensão internacional, emergente de um fenómeno de natureza pandémica.

Sem entrar, por agora, em detalhes de direito comparado (que reservaremos para outro trabalho), é constatável que em muitos países europeus foram adotadas medidas legislativas destinadas à manutenção temporária do gozo do imóvel, sobretudo, tratando-se de arrendamento para habitação. A proibição temporária de despejos dos arrendatários habitacionais (por períodos mais limitados ou mais longos) foi uma medida adotada pela generalidade dos Estados Europeus. Quanto a outras medidas de apoio, nomeadamente moratória ou redução no pagamento de rendas, as soluções são mais díspares.

Em Espanha foram adotadas medidas legislativas, tanto para arrendamentos habitacionais como para fins não habitacionais, que, na sua tipologia, não divergem muito daquelas que foram adotadas pelo legislador português.

Quanto aos arrendamentos habitacionais o Real Decreto Ley n.º 11/2020, de 31 de março (entrado em vigor em 2 de abril)⁹, alterado pelo Real Decreto Ley n.º 26/2020, de 7 de julho (entrado em vigor em 9 de julho)¹⁰, consagrou, enquanto medidas urgentes para fazer face ao COVID-19, a suspensão dos despejos, a prorrogação do contrato e a moratória no pagamento das rendas. O modo de

⁹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>.

¹⁰ <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/07/07/26/con>.

implementação deste tipo de medidas afasta-se, porém, em vários aspetos, do modo como a equivalente tipologia de medidas foi implementada em Portugal.

O art. 1.º deste decreto-lei estabelece a suspensão das ações de despejo, quando o arrendatário não tenha alternativa de residência, até um prazo máximo de 6 meses a contar do fim do estado de alarme, mas não de forma automática ou generalizada. Tal suspensão será decidida caso a caso, quando se demonstre que o arrendatário está em situação de vulnerabilidade, nomeadamente em caso de desemprego (verificados os requisitos cumulativos previstos no art. 5.º). No art. 2.º desse diploma (alterado pelo RDL n.º 26/2020), confere-se ao arrendatário o direito de exigir a prorrogação do contrato, pelo prazo de 6 meses, quando a sua extinção ocorra até 30 de setembro de 2020.

Quanto ao pagamento das rendas, os direitos conferidos ao arrendatário dependem do tipo de senhorio com quem celebrou o contrato, existindo uma distinção entre senhorios considerados “profissionais” e senhorios particulares (encontrando-se esta matéria regulada entre os artigos 3.º a 9.º do RDL n.º 11/2020). Os senhorios “profissionais” (designados como “grandes detentores” de imóveis) são empresas ou pessoas singulares titulares de mais de 10 imóveis ou de uma área construída superior a 1.500 metros quadrados. Face a estes senhorios, cabe ao arrendatário, que se encontre em situação de vulnerabilidade, o direito a uma moratória no pagamento das rendas pelo tempo correspondente à duração do estado de alarme, podendo ainda haver prorrogação da moratória pelo máximo de 4 meses, em função da necessidade do arrendatário, podendo o arrendatário pagar essas rendas em 3 anos. Em alternativa a esta solução, o senhorio pode optar por propor a redução das rendas (vencidas durante o estado de alarme e no máximo até mais 4 meses) em 50%.

Sendo o senhorio um particular, não está obrigado a conceder a moratória (ou a reduzir a renda em alternativa). Tais soluções dependem de acordo. Não existindo tal acordo, os arrendatários que se encontrem em situação de vulnerabilidade podem pedir um empréstimo bancário, garantido pelo Estado,

para pagarem até 6 meses de renda. A restituição deste empréstimo é feita em 6 anos (sem juros).

Quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais, rege o Real Decreto Ley n.º 15/2020, de 21 de abril (entrado em vigor em 23 de abril)¹¹. Sendo o senhorio um “grande detentor”, o arrendatário que seja um profissional autónomo ou uma pequena e média empresa tem direito a moratória no pagamento das rendas vencidas durante o estado de alarme e, num máximo, até 4 meses depois desse período (dependendo, neste último caso, da concreta situação de dificuldade no pagamento das rendas). Tais rendas serão pagas, de modo fracionado, ao longo de 2 anos (enquanto o contrato durar). Sendo o senhorio um particular, não lhe é legalmente imposta qualquer moratória. Tal dependerá de acordo entre as partes. Todavia, caso o arrendatário tenha prestado uma garantia inicial (ex. vários meses de renda) esse montante pode ser usado para pagar as rendas em atraso, devendo o arrendatário repor essa garantia no prazo de um ano.

Na Alemanha, foi vedado ao senhorio o direito de denunciar o contrato de arrendamento, tanto para habitação como para fins não habitacionais, entre 1 de abril e 30 de junho de 2020, mesmo havendo mora no pagamento das rendas, através da *Gesetz zur Abmilderung der Folgender COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht*¹², de 27 de março, que alterou o art. 240 § 2 da EGBGB (*Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche*¹³).

Em França, os despejos dos locais de residência habitual foram suspensos, inicialmente até 31 de maio (através da *Ordinance 2020-331*, de 25 de março, que prolongou a denominada “trégua invernal”, que normalmente termina em março de cada ano)¹⁴, tendo esta suspensão sido, depois, prorrogada até 10 de julho

¹¹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4554>.

¹² https://www.bmjj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BgbL_Corona-Pandemie.pdf?blob=publicationFile&v=1.

¹³ <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/BJNR006049896.html>.

¹⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041756148&dateTexte=20200817>.

(através da Loi 2020-546, de 11 de maio, que prolongou o estado de urgência sanitária)¹⁵.

2. Normas excepcionais aplicáveis ao arrendamento habitacional

Os arrendamentos para habitação, quer existentes à data da entrada em vigor da legislação excepcional quer celebrados na vigência desta legislação, deixaram de ser disciplinados, em certos aspetos, pelo regime normal do arrendamento habitacional e passaram a ser regidos por esta legislação de natureza temporária e excepcional. O legislador não procedeu, assim, a uma alteração direta do regime normal do arrendamento para habitação. Antes, criou uma legislação paralela, cuja aplicação se sobrepõe temporariamente a esse regime.

2.1. Pagamento das rendas

O cumprimento da obrigação de pagar a renda foi objeto de legislação especial, pressupondo o legislador que a crise de saúde pública, com as inerentes consequências económicas, implicaria (direta ou indiretamente) a diminuição da capacidade financeira de alguns arrendatários (tanto no arrendamento habitacional, como no não habitacional) para cumprirem pontualmente o seu dever principal. Tal matéria foi regulada pela Lei n.º 4-C/2020 (de 6 de abril), alterada pela Lei n.º 17/2020 (de 29 de maio)¹⁶.

Não se tratou de uma intervenção legislativa destinada à generalidade dos arrendatários, mas apenas aos que se encontravam em determinadas circunstâncias de perda de rendimento.

¹⁵<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041865244&categorieLien=id>.

¹⁶ Para os arrendamentos não habitacionais, a matéria foi ainda alterada pela Lei n.º 45/2020 (de 20 de agosto).

2.1.1. Moratória no pagamento das rendas

No domínio dos arrendamentos habitacionais regem especificamente os artigos 3.º a 6.º da Lei n.º 4-C/2020. O legislador estabeleceu, nestes preceitos, dois tipos de soluções destinada às situações de mora no pagamento das rendas.

Por um lado, através de uma regulação direta do conteúdo do contrato de arrendamento, criou uma dispensa temporária do dever de pagar as rendas respeitantes aos meses de abril, maio e junho (art. 4.º)¹⁷, tomando como critério a conjugação de dois fatores: a redução do rendimento do arrendatário (incluindo o de todos os membros do agregado familiar) e o impacto do valor da renda na totalidade do rendimento disponível, nos termos previstos no art. 3.º, n.º 1, alíneas a) e b).

Por outro lado, através de disposições de natureza essencialmente administrativa, constantes do art. 5.º da Lei n.º 4-C/2020, permitiu ao arrendatário,¹⁸ que se encontre na situação definida pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do art. 3.º, aceder a um apoio financeiro (empréstimo sem juros), a conceder pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana¹⁹, destinado ao pagamento das rendas vencidas entre 1 de abril e 1 de setembro de 2020 (art. 14.º, n.º 2²⁰). Tal empréstimo não corresponde, todavia, ao valor integral da renda mensal, mas apenas à *diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da*

¹⁷ Este período de tempo é o que resulta da referência do art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020 às “*rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente*”, conjugado com o art. 14.º, n.º 1 desta lei, que a torna aplicável “*às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020*”, e ainda com os diplomas que regularam o estado de emergência. Nos termos dos Decretos do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, n.º 17-A/2020, de 4 de abril e n.º 20-A/2020, de 17 de abril, o estado de emergência vigorou de 19 de março a 2 de maio de 2020. Assim, a solução prevista no art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020 é aplicável a rendas vencidas em abril, por indicação expressa do art. 14.º, n.º 1 (sendo também um mês em que vigorava o estado de emergência), rendas vencidas em maio, por vigorar o estado de emergência, e rendas vencidas em junho, por ser o primeiro mês posterior ao fim do estado de emergência.

¹⁸ Esta solução legal abrange também os arrendatários que tenham a qualidade de estudantes, de imóvel situado a mais de 50 km de distância da residência habitual do seu agregado familiar, e ainda os fiadores dos arrendatários, nos termos definidos no art. 5.º da Lei n.º 4-C/2020.

¹⁹ A Portaria 91/2020 (de 14 de abril) define os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeitos de aplicação desse regime excepcional. O Regulamento do Programa de Apoio Excepcional ao Arrendamento Habitacional (divulgado no Portal da Habitação) regula as condições de concessão pelo IHRU dos empréstimos previstos no art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020.

²⁰ Redação dada pela Lei n.º 17/2020 (de 29 de maio).

aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%, como estabelece o art. 5.º, n.º 1. Quando o arrendatário não opte por aceder a esse apoio financeiro, o locador que se encontre nas circunstâncias previstas nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art. 3.º, pode requerer ao IHRU, nos termos do art. 5.º, n.º 3, a “concessão de um empréstimo sem juros 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”.

Não vamos, neste artigo, detalhar os requisitos nem questionar a natureza da relação entre o arrendatário e o IHRU, nem entre o senhorio e este Instituto. Limitaremos a análise ao âmbito da relação entre locador e arrendatário, considerando, portanto, apenas a moratória no pagamento das rendas.

Para evitar as consequências que a lei, tipicamente, faz corresponder a uma situação de mora no pagamento das rendas, o arrendatário que não tenha efetuado o pagamento integral das rendas devidas em abril, maio e junho de 2020 tem o ónus de demonstrar²¹ que o rendimento do seu agregado familiar sofreu uma redução superior a 20% e que o montante da renda consome mais de 35% do rendimento desse agregado familiar²².

Pretendendo beneficiar deste regime excepcional, o arrendatário deve informar o locador, nos termos do art. 6.º da Lei n.º 4-C/2020 e da Portaria n.º 91/2020, de que se encontra na situação prevista pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do art. 3.º (comprovando documentalmente a sua quebra de rendimentos). O cumprimento de tal dever, permitirá ao locador, que se encontre na situação prevista nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art. 3.º, pedir o apoio financeiro a que se refere o art. 5.º (quando o arrendatário não o faça).

²¹ Nos termos previstos na Portaria n.º 91/2020.

²² Se o agregado familiar do arrendatário tinha um rendimento mensal de 2.000€ e passou a ter um rendimento de 1.000€, preenche-se o primeiro requisito; se a renda mensal tem o valor de 500€, preenche-se também o segundo requisito, porquanto 50% do rendimento é destinado ao pagamento da renda.

2.1.2. Incumprimento do dever de pagar as frações das rendas em mora

Pode gerar alguma dúvida a definição das consequências do incumprimento da obrigação de pagar o montante correspondente aos duodécimos das rendas em atraso, nos termos do art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020.

Esta norma prevê um quadro temporal de 12 meses (com início em julho de 2020) dentro do qual o montante das rendas em dívida deve ser pago, mensalmente, e em simultâneo com o pagamento das rendas normais. Sendo o cumprimento realizado nestes termos, ao locador não cabe o direito de resolver o contrato.

Existindo alguma inobservância dos requisitos, temporais ou quantitativos, estabelecidos naquela norma, suscita-se a questão de saber em que termos pode o locador invocar a resolução do contrato. Se o arrendatário não pagar os duodécimos, durante vários meses (apesar de pagar as rendas normais que se continuam a vencer), poderá o senhorio resolver o contrato, ainda que não se tenha completado o período de 12 meses que o art. 4.º estabelece para realizar o pagamento integral? E se o arrendatário pagar atempadamente, mas apenas um valor inferior ao duodécimo? Se o arrendatário não efetuar o pagamento do duodécimo em simultâneo com a renda mensal, mas sim posteriormente, poderá o locador invocar o direito de resolução?

Quanto às duas primeiras questões, está em causa a ausência de pagamento, total ou parcial, do montante mensalmente devido. Caso se tratasse do pagamento de rendas normais, estaria em causa a aplicação do n.º 3 do art. 1083.º. Na terceira hipótese suscitar-se-ia a questão da eventual aplicabilidade do n.º 4 do art. 1083.º, pois o pagamento é integralmente realizado, mas com atraso.

Deve ter-se presente que o valor das rendas em dívida (respeitante aos meses de abril, maio e junho de 2020) constitui uma quantia fixa e pré-determinada, sendo apenas o seu pagamento fracionado em 12 prestações ou duodécimos (o decurso do tempo não influenciará, portanto, o montante total a pagar pelo arrendatário).

Assim, é de questionar se ao incumprimento do pagamento daquelas 12 prestações se devem aplicar as regras gerais do incumprimento ou as regras específicas da falta de pagamento de rendas, previstas no art. 1082.º, n.º 3 e n.º 4 do CC.

A convocação das regras gerais sobre incumprimento implicará a consideração de dois aspectos. Por um lado, o de saber se o não pagamento de alguma daquelas prestações importa o imediato vencimento das restantes, nos termos do art. 781.º; e, por outro lado, o de saber se o locador poderá resolver o contrato, nos termos do art. 801.º, n.º 2 (com as devidas adaptações).

Tal aplicação conduziria à conclusão de que o não pagamento de qualquer daqueles duodécimos teria como consequência o vencimento de todos, e permitiria a resolução do contrato com base em qualquer incumprimento, desde que não tivesse escassa importância (como ressalvado pelo art. 802.º, n.º 2), afastando a aplicação das regras previstas no art. 1083.º, n.º 3 e n.º 4.

Porém, deve ter-se presente que o único evento futuro que o legislador elegeu como causa de vencimento imediato de todas as prestações futuras, neste contexto legal, foi a perda da qualidade de arrendatário, como estabelece o art. 13.º da Lei n.º 4-C/2020²³.

Ao determinar, no art. 4.º, que os duodécimos são pagos “*juntamente com a renda de cada mês*”, o legislador parece ter pretendido submeter o pagamento do valor respeitante às rendas de abril, maio e junho ao mesmo regime das rendas que se continuam a vencer, como se o duodécimo fosse uma parcela de cada renda mensal, o que afastará a aplicação do regime geral das obrigações ao incumprimento da obrigação de pagar pontualmente aqueles duodécimos. Por outro lado, poderá ainda argumentar-se que o incumprimento de um regime excepcional, moldado em circunstâncias de crise sanitária, destinado a garantir a manutenção da habitação como um bem de essencial necessidade nessa fase,

²³ Efetivamente, decorre desta norma (embora o seu teor não seja muito claro) que, quando o contrato termina por iniciativa do arrendatário, o pagamento de todas as rendas que se encontravam fracionadas em duodécimos é imediatamente exigível.

conduziria a consequências mais gravosas (caso lhe fosse aplicável o regime geral do incumprimento) do que o não pagamento pontual das rendas que se continuam a vencer em termos normais. Deve ainda ser tido em conta que a obrigação de retomar os pagamentos das rendas, acrescidas dos duodécimos, não pressupõe que os rendimentos do arrendatário e do seu agregado familiar tenham retomado os níveis anteriores à aplicação do regime excepcional, pelo que tal pagamento pode representar uma parcela muito superior a 35% do rendimento desse agregado familiar.

Neste quadro, parece poder concluir-se que o legislador pretendeu tratar o montante correspondente aos duodécimos como parcela da renda normalmente devida, ao longo dos 12 meses de amortização dos valores em atraso, pelo que o não pagamento de tais duodécimos (total ou parcial) será configurado como incumprimento parcial da renda do correspondente mês. Assim, decorridos que sejam três meses de incumprimento, o senhorio poderá invocar a resolução do contrato, com base no art. 1083.º, n.º 3, tendo o arrendatário o prazo de um mês para pagar o valor em atraso, nos termos do art. 1084.º, n.º 3. Não pretendendo invocar a resolução do contrato, sempre ao locador cabe o direito de demandar o arrendatário para obter o pagamento das frações das rendas em atraso (art. 817.º do CC)²⁴.

Na hipótese, *supra* enunciada, de o arrendatário não pagar a parcela respeitante ao duodécimo, na data em que (por convenção expressa ou disposição legal) se encontra obrigado a pagar normalmente as rendas, efetuando esse pagamento em data posterior, é de questionar que consequências legais devem corresponder a esse modo de incumprimento. Se o arrendatário paga as rendas no primeiro dia útil de cada mês, mas procede ao pagamento do duodécimo, por exemplo, apenas no dia 20 (sem que tal seja justificado por circunstâncias que possam ser atendíveis), está a incumprir o dever de pagar este valor “*juntamente*

²⁴ Tendo em conta que estarão em causa valores respeitantes apenas a um máximo de três meses de renda, poderá o locador recorrer aos Julgados de Paz, em cuja competência cabe este tipo de litígio, como decorre do art. 9.º, n.º 1 al. g) da Lei n.º 78/2001 (alterada pela Lei n.º 54/2013), quando o valor não ultrapasse os 15.000€ (art. 8.º da referida lei).

com a renda de cada mês”, como determina o art. 4.º da Lei n.º 4-C/2020. Considerando o duodécimo como uma parcela sujeita ao mesmo regime de pontualidade e integralidade de cumprimento das rendas normais, será de equacionar a aplicação do n.º 4 do art. 1083.º do CC, quando o atraso no pagamento dos duodécimos ocorra por mais de 4 vezes (dentro do período de 12 meses).

A aplicação desta solução legal, que é a que decorre das regras de interpretação sistemática, deverá, todavia, merecer particular ponderação do julgador, ao nível do caso concreto, tendo em conta as especificidades da hipótese. Na realidade, a solução consagrada no n.º 4 do art. 1083.º tem, tipicamente, subjacente uma ideia de quebra da confiança do locador quanto à previsibilidade do exato momento do recebimento das futuras rendas (com os reflexos que tal pode ter na própria economia doméstica do senhorio, quando se trate de pessoa singular). A natureza temporalmente limitada da obrigação de pagar os duodécimos e o concreto tempo de atraso no cumprimento serão fatores que o julgador deverá ter em conta, numa ponderação teleológica da solução a aplicar.

2.2. Exercício de direitos extintivos

Como já referido, entre as diversas *medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19*, o legislador estabeleceu, em matéria de arrendamento urbano, restrições à extinção do contrato, quer por iniciativa do locador, quer por caducidade, bem como estabeleceu a dilação do cumprimento da obrigação de restituir o imóvel prevista no art. 1053.º do CC.

Esta matéria encontra-se regulada no art. 8.º da Lei 1-A/2020 (com a redação dada pela Lei 16/2020, de 29 de maio)²⁵, sob a epígrafe “*Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários*”.

²⁵ Na versão original da Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março), era prevista apenas a suspensão da denúncia do contrato por iniciativa do senhorio. Com a redação dada pela Lei n.º 4-A/2020 (de 6 de abril) foram acrescentadas as hipóteses constantes das alíneas b) a d).

Dispõe esta norma que:

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.*

No art. 8.º encontram-se, assim, previstos tipos de hipóteses distintas.

Enquanto as alíneas a) e c) respeitam à extinção do contrato por iniciativa do locador, as alíneas b) e d) correspondem a hipóteses que não pressupõem qualquer declaração de vontade desse sujeito; estas alíneas regulam o momento da produção dos efeitos da caducidade e a inerente entrega do imóvel.

2.2.1. Análise das hipóteses previstas no art. 8.º

A alínea a) suspende até 30 de setembro de 2020:

“A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio”.

Esta alínea respeita ao modo de extinção próprio dos contratos de duração indeterminada – a denúncia – prevista no art. 1101.º do CC, já que a norma em análise prevê apenas a denúncia por iniciativa do locador.

O que a alínea a) do art. 8.º suspende não é o exercício do direito de denúncia (em qualquer das três hipóteses previstas no art. 1101.º), mas apenas a produção do efeito extintivo entre 13 de março e 30 de setembro de 2020. A concreta aplicação desta norma pressupõe que o locador tenha exercido o seu direito de denúncia, com os pré-avisos legalmente exigidos²⁶, e que o efeito

²⁶ Na hipótese da alínea c) do art. 1101.º (a denominada denúncia livre) o pré-aviso é de 5 anos; devendo ainda ser observada a comunicação prevista no art. 1104.º Nas hipóteses de denúncia

extintivo venha a produzir-se dentro do referido prazo definido por esta legislação excepcional. Nenhuma norma impede o legislador de comunicar ao arrendatário, dentro deste período excepcional, que pretende a futura extinção do contrato, pois, nos termos do regime normal, o efeito extintivo só se produzirá 5 anos depois, no caso da alínea c) do art. 1101.º, ou 6 meses depois dessa comunicação, nas hipóteses das alíneas a) e b) do art. 1101.º.

A alínea c) suspende até 30 de setembro:

“A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio”.

Embora a redação desta norma não seja muito feliz, comprehende-se que o legislador se quis referir a duas hipóteses distintas. Por um lado, à *revogação* do contrato, prevista no art. 1082.º do CC, e, por outro lado, à *oposição à renovação* por iniciativa do senhorio, prevista no art. 1097.º (no arrendamento habitacional²⁷).

Quanto à revogação do contrato, não faz sentido o que se afirma na última parte da alínea c), pois trata-se de um modo de extinção que pressupõe um acordo das partes, e não apenas uma declaração do locador. Deve, assim, entender-se que a expressão *“efetuadas pelo senhorio”* se reporta apenas às hipóteses de oposição à renovação (quer se trate de arrendamento habitacional quer não habitacional).

No que respeita à produção dos efeitos da revogação, o legislador terá, provavelmente, pensado na hipótese de existência de acordo revogatório, no qual as partes convencionaram uma data futura para a desocupação do imóvel (nos termos do art. 1082.º, n.º 2), que ocorreria já durante a situação de crise de saúde pública, com a inerente dificuldade em encontrar, de imediato, um local alternativo (para habitação ou fim não habitacional) e, bem assim, com a dificuldade logística em realizar a operação de mudança para outro local. O

previstas na alínea a) [necessidade de habitação própria ou de um filho] e na alínea b) [demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos], o prazo de pré-aviso é de 6 meses relativamente à data pretendida para a desocupação, como estabelece o art. 1103.º.

²⁷ No arrendamento para fins não habitacionais, como se referirá, a oposição à renovação é disciplinada, em primeiro lugar pelo art. 1110.º do CC.

legislador procedeu, assim, a um “congelamento” do momento em que o acordo revogatório deveria produzir a extinção do contrato e a consequente obrigação de restituir o imóvel.

Quanto à oposição à renovação por iniciativa do senhorio, que se encontra regulada no art. 1097.º, o que se suspende não é o exercício desse direito, mas sim o momento da produção do inerente efeito extintivo, o qual é protelado até 30 de setembro de 2020²⁸. Deste modo, se pelo decurso dos prazos de pré-aviso, previstos no art. 1097.º, n.º 1, a extinção do contrato vem a ocorrer depois de 13 de março de 2020, essa extinção fica suspensa até 30 de setembro de 2020.

Dado que o exercício do direito não se encontra suspenso (mas apenas o efeito extintivo, repetimos), o senhorio que pretende evitar a futura renovação do contrato, tem de observar os prazos de pré-aviso previstos no art. 1097.º, nos termos normais (independentemente de estar em vigor normas excepcionais, porque estas normas não afastam todo o regime normal). Caso não o faça atempadamente, o contrato renovar-se-á (tal como se renovaria na plena vigência do regime normal).

A alínea b) suspende, até 30 de setembro de 2020:

“A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação”.

A expressão literal desta norma não é muito clara, apresentando, mesmo, alguma deficiência conceitual ou de formulação. Todavia, há que procurar compreender o seu alcance.

À caducidade do contrato de arrendamento aplicam-se as normas gerais da locação, particularmente o art. 1051.º do CC, cujas alíneas preveem circunstâncias que, uma vez verificadas, determinam a automática extinção do contrato. Trata-se, portanto, de um modo de extinção do contrato de locação que não depende da emissão de declarações de vontade das partes especificamente dirigidas a esse efeito.

²⁸ Sobre a hipótese de o arrendatário invocar o art. 1098.º, n.º 4 (após receber a comunicação do senhorio), vd. *infra*, ponto 2.2.2.1.

Deste modo, a compreensão do alcance daquela alínea exige um particular esforço interpretativo, no sentido de perceber qual o correto significado da expressão “*salvo se o arrendatário não se opuser à cessação*”. Para que se verifique a extinção do contrato por caducidade, a vontade do arrendatário é irrelevante (tal como irrelevante é a vontade do senhorio). Então, o comportamento do arrendatário, pressuposto por aquela norma, não deverá ser a emissão de uma declaração de vontade, mas sim a decisão de desocupar ou não o imóvel.

Considere-se o seguinte exemplo: um contrato de arrendamento foi celebrado em junho de 2019, pelo prazo de um ano (prazo mínimo, estabelecido pelo art. 1095.º, n.º 2), mas com uma convenção de não renovação (permitida pelo art. 1096.º, n.º 1, 1ª parte), pelo que tal contrato caduca em junho de 2020, nos termos da alínea a) do art. 1051.º. Não sendo aplicável nesta hipótese a dilação de 6 meses para entregar o imóvel, prevista no art. 1053.º, o arrendatário deveria (segundo o regime normal) entregar imediatamente o imóvel.

Porém, se o arrendatário não pretender entregar o imóvel até ao final de setembro, resulta desse comportamento que “*se opõe à cessação*”, ou seja, o legislador ficciona uma situação de prorrogação de vigência de um contrato que tecnicamente está caducado. Mas se o arrendatário desocupar o imóvel em julho ou agosto de 2020, o efeito extintivo produz-se. Tal significa que deixou de se opor à cessação do contrato. Esta “*vigência*” do contrato pode, assim, terminar antes do final do prazo legal (30 de setembro de 2020), caso tal extinção seja do interesse do arrendatário.

Tratando-se de uma *sui generis* “*vigência*” precária de um contrato, não estará o arrendatário vinculado à observância de qualquer pré-aviso relativamente ao momento em que projeta desocupar o imóvel, sendo o pagamento da renda devido até esse momento.

Nas hipóteses de caducidade previstas nas alíneas b) a g) do art. 1051.º, no regime normal, o arrendatário goza do prazo de 6 meses para restituir o imóvel após a caducidade. Todavia, neste regime excepcional, pela interpretação conjugada das alíneas b) e d) do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, o art. 1053.º do CC não chega a ter

aplicação quando se verifique alguma das referidas hipóteses do art. 1051.^º durante a vigência deste regime, pois a alínea b) do art. 8.^º estabelece a ficção legal de que o contrato se mantém em vigor até 30 de setembro de 2020, a não ser que o arrendatário, voluntariamente, desocupe e entregue o local arrendado.

A alínea d) suspende até 30 de setembro de 2020:

“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.”

Diferentemente das hipóteses previstas nas demais alíneas, não está agora em causa a suspensão do efeito extintivo do contrato, mas sim a suspensão da conclusão do prazo de 6 meses para entregar o local arrendado²⁹, previsto no art. 1053.^º

Esta alínea pressupõe que o contrato tenha caducado, por verificação de alguma das hipóteses previstas nas alíneas b) a g) do art. 1051.^º³⁰, antes da entrada em vigor do art. 8.^º da Lei n.^º 1-A/2020 (ou seja, 13 de março), e que o arrendatário se encontre ainda no gozo do imóvel ao abrigo do art. 1053.^º

Se o contrato caducou no dia 1 de março de 2020, por exemplo, por terem cessado os poderes do locador com base nos quais o contrato foi celebrado (por exemplo, por morte do senhorio usufrutuário), o imóvel devia ser entregue até ao final do período de 6 meses, ou seja, até 1 de setembro. Todavia, por aplicação da alínea d) do art. 8.^º, o senhorio não pode exigir essa entrega antes de 30 de setembro de 2020.

Em caso de caducidade por morte do arrendatário [hipótese prevista na alínea d) do art. 1051.^º], a dilação da entrega do imóvel aproveitará às pessoas que

²⁹ Em cumprimento da última obrigação do arrendatário, prevista na al. i) do art. 1038.^º do CC.

³⁰ Excluída encontra-se a hipótese da alínea a) do art. 1051.^º, ou seja, a caducidade pelo decurso do prazo. Também na hipótese de perda da coisa locada, prevista na alínea e) do art. 1051.^º, que torne o imóvel inapto para servir a habitação ou o fim não habitacional para o qual foi dado de arrendamento, o imóvel deverá ser entregue, pois deixa de se verificar a razão daquela tutela excepcional.

viviam com ele, mas que não preenchiam os requisitos para a transmissão do direito ao arrendamento, previstos no art. 1106.º do CC (para arrendamentos posteriores à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006) ou no art. 57.º da Lei n.º 6/2006 (para os contratos celebrados antes da entrada em vigor desta lei).

A solução prevista na alínea d) do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, ao conferir idêntico tratamento a todos os arrendatários, até 30 de setembro de 2020, independentemente do tempo já decorrido ao abrigo do art. 1053.º do CC, acabará por conferir um tempo de proteção mais longo a uns do que a outros. Porém, dificilmente poderia ser de outro modo, dado o propósito legislativo de tutelar a manutenção do gozo do imóvel durante o tempo de crise de saúde pública.

Se um arrendatário se encontrava a poucos dias de completar os seis meses de permanência no imóvel (ao abrigo do art. 1053.º) quando, em 13 de março, se iniciou esta proteção, poderá, até 30 de setembro de 2020, completar um ano de permanência no imóvel. Todavia, deverá entender-se que este tempo, quando ultrapasse um ano, não releva para efeitos do art. 1056.º do CC, ou seja, o tempo de permanência no imóvel após a extinção do contrato não tem como consequência a renovação do contrato, porquanto essa manutenção do gozo do imóvel não é o resultado de um comportamento de tolerância ou inércia do locador, mas sim de uma específica solução legal, que não pode ser contrariada por vontade do locador.

2.2.2. Hipóteses de extinção do contrato de arrendamento não abrangidas pela legislação especial

A legislação especial e transitória, publicada no quadro das medidas de reação à crise de saúde pública, não se estendeu a todas as hipóteses de extinção da relação de arrendamento, mas apenas a alguns modos de extinção dessa relação por declaração de vontade do locador e também aos casos de caducidade do contrato (como *supra* referido).

No resto, continuou a ter aplicação o regime normal do arrendamento. Todavia, a aplicação do regime normal, em certas hipóteses, pode suscitar algumas dificuldades interpretativas no novo quadro circunstancial.

2.2.2.1. Denúncia e oposição à renovação por iniciativa do arrendatário

Se, na vigência desta legislação especial, o arrendatário tomar a iniciativa de denunciar o contrato de arrendamento habitacional, nos termos do art. 1100.º do CC (com o pré-aviso de 120 dias, quando o contrato tenha duração efetiva superior a um ano, ou de 60 dias, quando essa duração seja inferior a um ano) ou comunicar ao locador que não pretende a renovação do contrato, nos termos do art. 1098.º (com prazos de antecedência de 120, 90 ou 60 dias ou ainda de 1/3 do prazo do contrato que tenha duração convencionada inferir a 6 meses), o efeito extintivo produzir-se-á nos termos normais, devendo o arrendatário, na data da extinção do contrato, proceder à entrega do imóvel, mesmo que nessa data ainda esteja em vigor o regime excepcional.

O que acabamos de afirmar para o arrendamento habitacional vale também, nos termos do art. 1110.º do CC, para os arrendamentos destinados a fins não habitacionais.

Nestas hipóteses, se o arrendatário exerce os seus direitos extintivos na vigência de um quadro legal que o protege particularmente (face à extinção por iniciativa do senhorio), será porque terá encontrado um local alternativo para viver ou para desenvolver o fim não habitacional a que o imóvel se destinava, que passará a servir melhor os seus interesses. Deste modo, dificilmente se compreenderia que o arrendatário pudesse mudar de ideias, e reclamar a aplicação do regime excepcional, depois de ter exercido os seus direitos extintivos em plena vigência desse regime.

Estas considerações são também válidas quando o arrendatário procede à “denúncia” prevista no art. 1098.º, n.º 4 (em reação à oposição à renovação, comunicada pelo senhorio) ou nos termos do art. 1100.º, n.º 2 (em reação à denúncia livre). Se o arrendatário, nessas hipóteses, comunica ao locador que pretende a extinção do contrato, no prazo de 30 dias, deverá, efetivamente, desocupar o imóvel, pois tal comunicação constitui uma renúncia à especial proteção que a lei

lhe confere durante o período de crise de saúde pública³¹. De igual modo, se o arrendatário proceder à “denúncia” prevista no art. 1098.º, n.º 3, nomeadamente em caso de desemprego involuntário (hipótese prevista no n.º 6 deste artigo), já na vigência das medidas extraordinárias de proteção, nenhum obstáculo legal existe à extinção do contrato na data pretendida, passando o arrendatário a ter a obrigação de desocupar o imóvel verificada a extinção do contrato.

Hipótese diferente (que não encontra específica previsão legal) é a de os referidos direitos extintivos terem sido exercidos antes do início da crise de saúde pública (sendo tais circunstâncias imprevisíveis para o arrendatário a essa data), mas o efeito extintivo se produzir em pleno tempo de pandemia, na vigência da legislação especial. Imagine-se que o arrendatário comunicou ao senhorio o seu propósito de denunciar o contrato (que já durava há mais de um ano), em janeiro de 2020, devendo o efeito extintivo, nos termos do art. 1110.º, produzir-se 120 dias depois, ou seja, em maio de 2020. A questão que, nesta hipótese, se coloca é a de saber se o arrendatário terá, necessariamente, de desocupar a casa em maio de 2020 ou se poderá manter-se no gozo do imóvel até 30 de setembro de 2020. Esta questão, que aqui se coloca a propósito da denúncia do contrato, é igualmente suscitável em caso de oposição à renovação.

Embora estas hipóteses não sejam, em rigor, hipóteses de caducidade pelo decurso do prazo, em sentido técnico (já que o contrato termina em consequência de específicas declarações de vontade do arrendatário dirigidas a esse efeito), elas constituem materialmente situações equiparáveis às que a alínea b) do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020 prevê, pelo que deverão caber, analogicamente, nessa previsão

³¹ Numa primeira análise, esta solução poderá suscitar alguma dúvida, dado que, nos termos das alíneas a) e c) do art. 8.º os efeitos da declaração do senhorio destinada a operar a denúncia ou a oposição à renovação do contrato só se produzem em 30 de setembro de 2020. Todavia, também no regime normal, tanto a hipótese prevista no n.º 4 do art. 1098, como no n.º 2 do art. 1100.º, se aplicam a hipóteses em que o efeito extintivo só se vai produzir num momento futuro, ou seja, quando decorrer o prazo de pré-aviso. As razões que justificaram aqueles direitos (que respeitam à facilidade de mobilidade do arrendatário), não parecem ser afastadas por nenhum interesse do locador específico deste tempo de exceção, nem por um interesse de saúde pública (decorrido que esteja o período de confinamento próprio do estado de emergência).

normativa, podendo o arrendatário manter o gozo do imóvel, sem penalizações, até ao final de setembro de 2020.

Diferentemente, nos casos em que o arrendatário renunciou, expressa ou tacitamente, ao particular regime de proteção lhe era conferido, mas, posteriormente, decidiu manter-se no gozo do imóvel, entrando em mora no cumprimento da obrigação de entregar o imóvel, ficará o locador legitimado a exigir o pagamento do dobro da renda, nos termos do art. 1045.º, n.º 2.

2.2.2.2. Resolução do contrato por iniciativa do senhorio:

A resolução do contrato por iniciativa do arrendatário não se encontra entre as hipóteses previstas no art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020. Compreende-se esta opção legislativa porque se trata de um modo de extinção do contrato baseado no incumprimento das obrigações do arrendatário que atinjam o nível de gravidade pressuposto pelo art. 1082.º, n.º 3 do CC (para a generalidade das hipóteses) ou que preencham os pressupostos do n.º 3 (tratando-se de falta de pagamento de rendas).

Todavia, a ausência de inclusão da resolução na previsão normativa do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020 não significa que a invocação da resolução pelo locador produza, durante a vigência da legislação especial, os efeitos que produziria nos termos normais.

Tratando-se de resolução por falta de pagamento de rendas (art. 1083.º, n.º 3)³², há que ter presente o regime excepcional, introduzido pela Lei n.º 4-C/2020. Nos termos do art. 4.º deste diploma, enquanto a falta de pagamento de rendas se encontrar legalmente justificada, não pode o senhorio invocar o direito de resolução do contrato com tal fundamento.

Quanto aos demais fundamentos de resolução (previstos no art. 1083.º, n.º 2 do CC), tendo o locador de exercer o seu direito por via judicial (nos termos dos artigos 1084.º, n.º 1 do CC e 14.º da Lei n.º 6/2006), o exercício de tal direito sobre as limitações decorrentes do disposto no art. 6.º-A da Lei n.º 1-A/2020, que

³² Sendo o direito de resolução exercido por via extrajudicial, art. 1084.º, n.º 2 do CC e art. 9.º, n.º 7 da Lei n.º 6/2006.

estabelece o regime processual excepcional e transitório, nos termos do qual ficam suspensas as ações de despejo, como *infra* analisaremos³³.

Para além destas condicionantes, de natureza temporária, ao exercício do direito de resolução, o decurso de um período de imprevisível crise de saúde pública, não deixará de ser tido em consideração na apreciação judicial sobre o preenchimento de algumas das hipóteses previstas nas alíneas do art. 1083.º, n.º 2.

2.2.2.3. Resolução do contrato por iniciativa do arrendatário

Tal como as demais hipóteses de exercício de direitos extintivos *supra* referidas, também a hipótese de resolução do contrato por iniciativa do arrendatário não se encontra prevista na legislação excepcional.

No regime normal, a resolução por iniciativa do arrendatário pode assentar no incumprimento culposo dos deveres do locador, nos termos do art. 1082.º, n.º 1 (por exemplo, a não realização de obras contratualmente convencionadas) ou pode operar nos termos do art. 1050.º, mesmo que não exista culpa do locador, relevando particularmente a hipótese da alínea b), ou seja, a de o imóvel apresentar defeito que ponha em risco a vida ou a saúde do arrendatário ou dos seus familiares.

Sendo a resolução invocada durante a vigência da legislação especial³⁴, valem aqui as considerações expendidas a propósito das demais hipóteses de extinção do contrato. Verificados os pressupostos que conferem ao arrendatário o direito de resolução e transmitido esse propósito ao locador, o contrato extingue-se e o arrendatário tem a obrigação de entregar o imóvel. A mora no cumprimento desta obrigação de entrega fará o arrendatário incorrer na obrigação de pagar o dobro da renda, como estabelece o art. 1045.º, n.º 2.

Na hipótese de o arrendatário ter comunicado ao locador, antes do surgimento da crise de saúde pública e inerente legislação especial, a sua intenção de resolver o contrato, caso o locador não realizasse determinadas obras

³³ Vd. ponto 2.3.

³⁴ A resolução do contrato por iniciativa do arrendatário tem sempre natureza extrajudicial e a produção dos seus efeitos não depende do decurso de determinado prazo de pré-aviso.

(contratualmente convencionadas ou necessárias para solucionar o defeito do imóvel que constitui um risco para a saúde do arrendatário ou dos membros do seu agregado familiar), estabelecendo-lhe um prazo que vem a terminar já na vigência das medidas excepcionais, coloca-se a questão de saber se o contrato deve considerar resolvido, como seria nos termos gerais, ou se tal efeito extintivo se pode considerar suspenso até ao final de setembro (ou em data anterior, se o arrendatário desocupar o local arrendado), por aplicação analógica da alínea b) do art. 8.º.

Tendemos a responder afirmativamente a esta questão (como respondemos às questões sobre os efeitos da denúncia e da oposição à renovação, colocadas em circunstâncias equivalentes).

Pode, assim, formular-se, para este tipo de hipóteses, a seguinte regra: quando o arrendatário tenha exercido direitos extintivos, antes da declaração do estado de emergência e inerente publicação da legislação especial destinada a proteger a detenção temporária do imóvel arrendado, mas cujo efeito venha a produzir-se já na vigência desta legislação, a extinção do contrato deve poder considerar-se suspensa, tal como se consideram suspensos os efeitos da caducidade do contrato. Na realidade, o legislador não previu expressamente essas hipóteses. Todavia, a imprevisibilidade da superveniência de uma crise de saúde pública (com as inerentes restrições à mobilidade das pessoas), que justificou as demais limitações à extinção do contrato e ao direito de exigir a restituição do imóvel, deve justificar idêntica solução nos casos que apontámos, pois do ponto de vista da função teleológica das soluções em confronto não se identificam diferenças relevantes.

2.3. Meios processuais respeitantes à extinção do contrato de arrendamento e desocupação do local arrendado

A Lei n.º 16/2020 (de 29 de maio), que alterou e republicou em anexo a Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março), dispôs (entre outras matérias que aqui não relevam diretamente) sobre os meios processuais destinados à extinção do contrato de

arrendamento e à desocupação do local arrendado. Este diploma introduziu o art. 6.º-A na Lei n.º 1-A/2020, criando um “*regime processual transitório e excepcional*”, o qual passou a regular especificamente a tramitação das diligências a realizar nos tribunais³⁵.

No âmbito deste regime excepcional, que retomou a contagem dos prazos (anteriormente suspensa³⁶) e a realização da generalidade das diligências processuais, permaneceram, porém, suspensos alguns prazos e alguns atos processuais em matéria de arrendamento.

Dispõe o n.º 6 do art. 6.º-A:

“6 - Ficam suspensos no decurso do período de vigência do regime excepcional 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 imperiosa³⁷;*
- d) *Os prazos de prescrição e de caducidade relativos aos processos e procedimentos referidos nas alíneas anteriores”³⁸.*

³⁵ O n.º 1 do Art. 6.º-A define o seguinte âmbito de aplicação deste regime: “*No decurso da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, as diligências a realizar no âmbito dos processos e procedimentos que corram termos nos tribunais judiciais, tribunais administrativos e fiscais, Tribunal Constitucional, Tribunal de Contas e demais órgãos jurisdicionais, tribunais arbitrais, Ministério Público, julgados de paz, entidades de resolução alternativa de litígios e órgãos de execução fiscal regem-se pelo regime excepcional e transitório previsto no presente artigo.*

³⁶ Veja-se sobre esta matéria: Menezes Leitão, “*Os prazos em tempo de pandemia COVID-19*”, no e-book do Centro de Estudos Judiciários “*Estado de emergência – COVID 19 – Implicações na Justiça*” (2^a ed.), pág.53-76: http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/outras/eb_Covid19_2Edicao.pdf

³⁷ Esta solução foi inicialmente prevista no art. 7.º, n.º 10 da Lei n.º 1-A/2020, a qual se referia apenas a “*falta de habitação própria*”. Com a alteração introduzida pela Lei n.º 4-A/2020 (de 6 de abril), esta previsão normativa passou a constar do n.º 11 do art. 7.º, o qual acrescentou a “*outra razão social imperiosa*”. Esta redação foi mantida pela Lei n.º 16/2020 (de 29 de maio), localizada no novo art. 6.º-A, n.º 6 (tendo sido revogado o art. 7.º) da Lei n.º 1-A/2020.

³⁸ Como estabelece o n.º 8 do art. 6.º-A da Lei n.º 1-A/2020, a suspensão dos prazos prevista na alínea d) do n.º 6 prevalece sobre qualquer regime que estabeleça prazos máximos imperativos de prescrição ou caducidade, sendo os mesmos alargados pelo período de tempo correspondente à vigência da suspensão.

Estabelecem-se nestas duas alíneas dois tipos de suspensões. Por um lado, na alínea d), suspendem-se os prazos de prescrição e de caducidade dentro dos quais as partes deveriam exercer os seus direitos, como, por exemplo, o prazo de caducidade do direito de resolução do contrato, previsto no art. 1085.º, n.º 1 do CC.

Por outro lado, como estabelece a alínea c), suspendem-se as diligências respeitantes a ações de despejo, procedimento especial de despejo e execução para entrega de imóvel arrendado. Todavia, esta norma não estabelece uma suspensão total nem automática de todas as diligências a praticar nestes processos, mas apenas das diligências que corresponderem à ressalva formulada na parte final desse preceito. Ressalva esta cujo alcance não é fácil de delimitar. Parece que apenas a “*decisão judicial final a proferir*” será de suspender, podendo, portanto, prosseguir a marcha processual quanto aos demais atos processuais a praticar. Mas mesmo a prolação dessa *decisão judicial final* só deverá ser suspensa quando o seu sentido decisório possa ter como consequência direta colocar o arrendatário “*em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa*”. Daqui conclui-se que se o sentido decisório não conduzir à privação do local arrendado, não existirá fundamento legal para a suspensão da prolação da decisão. Assim, se, por exemplo, no decurso da ação de despejo, o arrendatário desocupar voluntariamente o imóvel, nenhum impedimento existe a que a ação prossiga para se apurar um eventual pedido indemnizatório por danos causados no local arrendado.

Ao referir-se apenas a decisão judicial final, o legislador parece ter deixado fora da suspensão a prática de determinadas diligências que implicam a imediata perda do local arrendado, como os atos a praticar pelo agente de execução (no procedimento especial de despejo ou na execução para entrega de coisa imóvel arrendada).

A conclusão não será esta, caso se entenda que o legislador não usou a expressão “*decisão judicial*” no sentido técnico ou restrito (enquanto sinónimo de sentença ou acórdão), mas sim num sentido amplo, abrangendo qualquer ato

produzido no âmbito de um processo judicial (declarativo ou executivo) ou no âmbito do procedimento especial de despejo.

Caso se atribua um sentido interpretativo dominante à parte final do preceito, atendendo às consequências do ato (colocar o arrendatário em situação de fragilidade), então o tipo de ato suscetível de ser suspenso deverá ter um sentido mais amplo do que o de uma decisão judicial em sentido técnico. Abrangerá também os atos dos agentes de execução suscetíveis de causar a imediata privação do gozo do imóvel.

Mesmo entendendo que o ato suscetível de colocar o arrendatário numa situação de fragilidade é, em geral, o que determina a privação do gozo do imóvel arrendado, em concreto, tal privação pode não conduzir a essa consequência quando o arrendatário disponha de uma alternativa de habitação para onde seja viável mudar. Para tal não bastará ser proprietário de uma habitação. Tal imóvel deverá também reunir as condições físicas para poder ser habitado e não se encontrar ocupado por quem tenha direito a essa ocupação, como, por exemplo, um arrendatário.

Ao acrescentar que a situação de fragilidade do arrendatário pode resultar de “outra razão social imperiosa”, que não a ausência de habitação própria, o legislador terá, provavelmente, pensado em circunstâncias (inerentes à pessoa do arrendatário ou outras) que tornem a mudança particularmente difícil, como a hipótese de doença do arrendatário (também prevista nos artigos 15.º-N da Lei n.º 6/2006 e no art. 864.º do CPC) ou uma situação de súbito agravamento da crise de saúde pública em determinada localidade.

Outra dúvida que a interpretação desta norma pode suscitar (depois da alteração introduzida pela Lei n.º 4-A/2020) é a de saber se a suspensão de diligências nela previstas respeita apenas ao arrendamento para habitação ou se pode incluir também arrendamentos para fins não habitacionais. A redação inicial desta norma não suscitava dúvidas quanto ao seu âmbito de aplicação. Tal disposição aplicava-se apenas ao arrendamento habitacional. Face à nova redação, pode entender-se que tal norma se continua a aplicar apenas a esses

arrendamentos, porquanto a expressão “outra razão social imperiosa” já se encontrava na legislação processual do arrendamento, respeitando apenas aos arrendamentos para habitação. Assim acontecia no art. 15-N da Lei n.º 6/2006 e no art. 864.º do CPC.

Todavia, é difícil afirmar (sem maior reflexão) que o legislador excluiu em absoluto a aplicação desta norma a arrendamentos para fins não habitacionais.

3. Normas excepcionais aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais

Tal como os arrendamentos habitacionais, também os arrendamentos para fins não habitacionais foram alvo de normas de natureza excepcional e transitória destinadas a tutelar a manutenção do gozo do imóvel. Algumas destas disposições (sobretudo as de natureza processual) são as mesmas que valem para o arrendamento habitacional. Todavia, as particularidades dos arrendamentos para fins não habitacionais, decorrentes, sobretudo, do facto de algumas atividades económicas terem sido alvo de restrições ao seu normal funcionamento, determinaram a publicação de normas específicas destes contratos, particularmente em matéria de moratória no pagamento das rendas.

3.1. O regime excepcional sobre pagamento das rendas

Nos artigos 7.º a 9.º da Lei n.º 4-C/2020 (de 6 de abril), o legislador estabeleceu um regime excepcional para as situações de mora no pagamento de rendas respeitantes a contratos de arrendamento para fins não habitacionais³⁹. Estas normas sofreram modificações através da Lei n.º 17/2020 (de 29 de maio), que ampliou o âmbito das hipóteses de recurso ao regime da moratória, passando as novas disposições a ter aplicação retroativa às situações de mora no pagamento de rendas vencidas a partir de 1 de abril de 2020. As rendas em mora abrangidas por

³⁹ Nos termos do art. 10.º, n.º 1 deste diploma, o disposto nos artigos 7.º a 9.º aplicam-se, com as necessárias adaptações, a *outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais*. Todavia, tais normas não se aplicam aos estabelecimentos inseridos em “centros comerciais”, como veio estabelecer o n.º 2 deste artigo, com a redação dada pela Lei n.º 45/2020 (de 20 de agosto).

este diploma passaram a ser não apenas as vencidas em abril, maio e junho, como resultava da anterior redação do art. 8.º, mas também as vencidas até 1 de setembro, quando o arrendatário se encontrasse em alguma das hipóteses previstas no n.º 2 do art. 8.º (com a redação dada pela Lei n.º 17/2020). Por outro lado, enquanto que, nos termos do art. 8.º, n.º 1, as rendas respeitantes a abril, maio e junho deviam ser pagas, a partir de 1 de julho, em 12 frações, as rendas respeitantes aos arrendamentos abrangidos pelo n.º 2 do art. 8.º, deviam ser pagas a partir de setembro, fracionadas em montantes idênticos, devendo esse pagamento ser concluído em junho de 2021 (art. 8.º, n.º 3,4 e 5).

A Lei n.º 45/2020 (de 20 de agosto) alterou significativamente este quadro legal. Vejamos o atual âmbito de aplicação da moratória.

3.1.1. O âmbito da moratória

O propósito central da Lei n.º 45/2020, espelhado nas alíneas b) e c) do n.º 1 do art. 8.º, foi o de ampliar a duração da moratória para os estabelecimentos que ainda se encontram encerrados ou com a atividade suspensa, por decisão legal ou administrativa, bem como (para os que supostamente se encontram a recuperar) nos três meses posteriores ao levantamento das restrições. Todavia, o diferimento do pagamento não se aplica a rendas que se vençam depois do final de 2020, como estabelece o art. 8.º, n.º 2, alínea a).

Até aqui comprehende-se o propósito do legislador. Todavia, já no que respeita ao modo como a regularização da dívida correspondente às rendas em mora passou a ser disciplinada, suscitam-se algumas dificuldades interpretativas. Enquanto na versão inicial do art. 8.º as rendas de abril, maio e junho deviam ser pagas, em 12 frações, a partir de julho, e na versão resultante da Lei n.º 17/2020 o pagamento devia iniciar-se em 1 de setembro de 2020 e terminar em junho de 2021, na nova solução legal, constante do art. 8.º, n.º 2, alíneas b) e c), o período de regularização da dívida inicia-se em 1 de janeiro de 2021 e termina em 31 de dezembro de 2022, sendo o montante em mora dividido em 24 frações, que devem

ser pagas juntamente com a renda mensal ou até ao oitavo dia de cada mês, caso a renda não seja devida todos os meses (por acordo das partes).

Esta solução suscita a questão de saber como devem proceder os arrendatários que, à data da entrada em vigor da nova lei (21.08.2020), já tinham iniciado o pagamento das rendas atrasadas fracionadas em 12 prestações. Deverão continuar a pagar esses duodécimos? Ou poderão suspender a regularização da dívida até janeiro de 2021, recalculando o seu pagamento em 24 prestações? A única indicação legislativa neste sentido é a que resulta do n.º 3 do art. 8.º, nos termos da qual as prestações que já tinham sido regularizadas se consideram definitivamente liquidadas, sendo abatidas aos montantes em mora. Desta disposição parece resultar que o legislador não ignorou a questão, e o facto de não ter ressalvado expressamente a manutenção do regime anterior para as situações que já se encontravam a ser regularizadas, parece permitir concluir que o propósito do legislador terá sido efetivamente o de que a regularização de qualquer situação de mora só se torne obrigatória (pretendendo o arrendatário usar este regime) a partir de janeiro de 2021.

Todavia, tomando em conta o disposto no art. 13.º-A, n.º 2, esta ideia poderá ser infirmada em algumas hipóteses, ou seja, quando exista um acordo que “estabeleça condições menos favoráveis para o arrendatário”, pois tal acordo só não se manterá se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 45/2020, que pretende a aplicação do presente regime legal da moratória (ficando, assim, o acordo sem efeito nesta matéria). Porém, parece poder concluir-se que no âmbito do art. 13.º-A, n.º 2 só cabem as situações diretamente negociadas entre as partes. E já não as situações em que o arrendatário iniciou o pagamento dos duodécimos da renda em mora com base na anterior redação do art. 8.º.

3.1.2. O dever de comunicação

O aditado art. 8.º-A n.º 1 veio estabelecer a obrigação de o arrendatário não habitacional comunicar ao senhorio que pretende beneficiar do presente regime

legal de regularização da situação de mora (à semelhança do que o art. 6.º da Lei n.º 4-C/2020 já estabelecia para o arrendatário habitacional). O alcance deste dever de comunicação não é, porém, muito claro.

Assim, para beneficiar do regime da moratória, estabelecido no art. 8.º, o arrendatário tem de comunicar esse propósito ao locador com 5 dias de antecedência em relação ao vencimento da primeira renda que pretende ver incluída na moratória. Dispondo esta norma para o futuro, parece que só se aplicaria às rendas vencidas depois da sua entrada em vigor. Todavia, o n.º 2 do art. 14.º vem dizer que o art. 8.º-A, n.º 1 é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de julho de 2020 (e até 31 de dezembro de 2020). Mas como estas rendas já estavam vencidas à data da entrada em vigor desta norma (tal como estavam vencidas rendas de agosto), o legislador diz que o prazo indicado no n.º 1 do art. 8.º-A é de 20 dias. Mas não diz como se conta esse prazo. Naturalmente que não se pode fazer uma interpretação literal desta norma, porque não está em causa um prazo prévio ao vencimento de rendas, mas sim respeitante a rendas que já se encontram vencidas. Portanto, a interpretação razoável será a de que esse prazo se conta a partir da entrada em vigor da presente norma (21.08.2020).

Porém, o art. 14.º, n.º 2 não resolve todos os problemas. Dado que o n.º 1 do art. 8.º-A remete para o art. 8.º, sem fazer distinções temporais, englobará também a hipótese prevista na alínea a) do n.º 1 deste artigo, ou seja, a norma que respeita às rendas de abril, maio e junho (que se encontram, obviamente, vencidas). Não é, assim, isento de dúvidas o tratamento jurídico a dar à hipótese de o arrendatário ter rendas em atraso desde abril. Por um lado, resulta do art. 8.º, n.º 1 que o regime da moratória (nos termos previstos no n.º 2 deste artigo) também é aplicável a essas situações. Por outro lado, o art. 8.º-A faz depender a aplicação daquele regime da existência de uma comunicação dirigida pelo arrendatário ao senhorio, a qual (como resulta do art. 14.º, n.º 2) apenas abrange retroativamente rendas vencidas depois de 1 de julho.

Quanto às rendas vencidas em abril, maio e junho, deve ter-se presente que antes da introdução do art. 8.º-A (pela Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto), a lei não

estabelecia expressamente a obrigação de o arrendatário comunicar ao senhorio que pretendia aderir ao regime da moratória (como fazia, no art. 6.º, para os arrendamentos habitacionais). Há ainda que ter em conta que, quando esta obrigação de comunicar entra em vigor, já existiriam arrendatário que teriam iniciado (em julho) o pagamento, em frações, das rendas devidas naqueles três meses, os quais comunicaram anteriormente ao senhorio o propósito de aderirem à moratória prevista no art. 8.º (anterior redação).

Não são, assim, identificáveis razões substantivas para que o efeito retroativo da comunicação do arrendatário, previsto no art. 14.º, n.º 2, se estenda apenas às rendas vencidas depois de 1 de julho e já não às vencidas nos três meses anteriores, sobretudo quando as rendas vencidas nestes meses se encontram expressamente previstas na alínea a) do n.º 1 do art. 8.º.

Quanto ao modo como deve ser exercido o dever de comunicação, prevê-se no n.º 1 do art. 8.º-A o uso de carta registada com aviso de receção, devendo tal comunicação ser dirigida à morada que o locador tem no contrato ou a *da sua comunicação imediatamente anterior*. Esta segunda hipótese deve ser adequadamente interpretada. A ideia que lhe estará subjacente será a de o endereço constante do contrato estar desatualizado; facto que o arrendatário poderá razoavelmente pressupor se, na correspondência mais recente trocada com o senhorio, este passou a usar outro endereço. Naturalmente que a lei não deve ser tomada à letra, na hipótese de a última carta enviada pelo senhorio ter o endereço de uma residência de férias.

Quanto ao momento em que as comunicações devem considerar-se efetuadas, o n.º 7 do art. 8.º-A determina a aplicação das regras previstas nos números 3 a 5 do art. 10.º da Lei n.º 6/2006.

Deve, desde logo, notar-se que parece haver um excesso nesta remissão ao incluir o n.º 5 do art. 10.º, pois esta norma só se aplica às comunicações previstas no n.º 7 do art. 9.º da Lei n.º 6/2006. Assim, quando a carta enviada pelo arrendatário for devolvida, por não ter sido levantada, o arrendatário deverá enviar

nova carta, entre 30 a 60 dias a contar do envio da primeira, e caso a segunda carta volte a ser devolvida, presume-se recebida no 10.º dia posterior ao seu envio.

Ainda no que respeita a esta comunicação, parece que o n.º 3 do art. 8.º deverá ser alvo de uma interpretação restritiva, pois não faz sentido incluir aí a comunicação prevista no n.º 1. Os requisitos respeitantes à resposta do locador valem, obviamente, para a resposta prevista no n.º 2 do art. 8.º-A, pois na hipótese do n.º 1 o arrendatário exerce um direito potestativo (de informar o senhorio que pretende a aplicação do regime legal da moratória), que não está dependente de resposta concordante do senhorio.

Encontrando-se o arrendatário em mora quanto ao pagamento das rendas vencidas depois de 1 de abril de 2020, e não cumprindo o dever que o art. 8.º-A lhe impõe de comunicar ao senhorio que pretende aderir ao regime legal da moratória (nem havendo acordo entre as partes), o senhorio passa a poder invocar a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas.

3.1.3. Acordo alternativo à moratória

O n.º 2 do art. 8.º-A veio conferir ao arrendatário a faculdade de propor ao senhorio um acordo para regularização das rendas em atraso, como alternativa ao regime legal da moratória. A lei não controla o conteúdo substantivo de tal proposta (que pode ser um pedido de redução de renda, uma dilação superior à legalmente prevista, uma dação em pagamento, etc.), mas exige a observância do conteúdo formal previsto nas alíneas a), b) e c) do n.º 3, sem o qual a proposta do arrendatário é ineficaz. Tem, assim, o arrendatário o dever de informar expressamente o senhorio de que lhe cabe responder no prazo de 10 dias, e que a ausência de resposta atempada equivale à proposta apresentada pelo arrendatário; devendo ainda informá-lo de que, na sua resposta, pode formular uma contraproposta.

A rejeição do locador tem, portanto, de ser expressa e atempada, pois o seu silêncio ou a resposta fora do tempo são legalmente valorados como aceitação da proposta do arrendatário. Existindo rejeição do locador, ou tendo este formulado

uma contraproposta não aceite pelo arrendatário, passa a aplicar-se o regime legal da moratória previsto no art. 8.º. A lei faz, deste modo, uma espécie de “convolação” da proposta do arrendatário, prevista no n.º 2 do art. 8.º-A na comunicação exigida pelo n.º 1 deste artigo.

3.2. Exercício de direitos extintivos

O disposto no art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020 aplica-se tanto a arrendamentos para habitação como para fins não habitacionais. Assim, o que se referiu *supra* sobre a aplicação deste artigo aos arrendamentos para habitação vale, em grande medida, para os arrendamentos destinados a fins não habitacionais. Existem, porém, algumas diferenças, que decorrem da própria diversidade do regime normal destes contratos.

No que respeita à denúncia por iniciativa do senhorio, enquanto modo próprio para extinguir o contrato de duração indeterminada, as diferenças em relação ao arrendamento para habitação consistem, essencialmente, no facto de aqui não ter aplicação a hipótese de denúncia motivada prevista na alínea a) do art. 1101.º, por se encontrar excluída pelo art. 1101.º-A, n.º 1 e, bem assim, no facto de os prazos de pré-aviso a observar pelo locador poderem ser mais curtos do que os previstos no art. 1103.º, n.º 1 e na alínea c) do art. 1101.º, dado que o art. 1101.º, n.º 1 permite às partes fixarem prazos diferentes daqueles que a lei fixa imperativamente para a habitação⁴⁰. Todavia, no que respeita ao alcance da aplicação da alínea a) do art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020 à denúncia dos arrendamentos para fins não habitacionais, não existem diferenças em relação ao *supra* afirmado quanto aos arrendamentos habitacionais. Também aqui o que se suspende é o momento em que deve produzir-se o efeito extintivo do contrato, entre 13 de março e 30 de setembro. Mas não se suspende o exercício do próprio direito de denúncia. O

⁴⁰ Casos as partes não exerçam a liberdade que a lei lhes confere para modelarem os prazos respeitantes ao exercício do direito de denúncia do contrato, têm aplicação supletiva os prazos legais previstos para o arrendamento habitacional, como decorre do art. 1101.º, n.º 1.

locador pode continuar a dirigir a sua comunicação ao arrendatário, destinada à denúncia do contrato, nos termos normais.

Estas afirmações valem de forma idêntica para a oposição à renovação dos contratos com prazo certo. No regime normal do arrendamento para fins não habitacionais, os contratantes gozam de maior liberdade para definirem o exercício do direito de oposição à renovação (por confronto com o arrendamento habitacional), como estabelece o art. 1110.º, n.º 1. Porém, no que respeita à aplicação da alínea c) do art. 8.º não existem diferenças em relação ao que se afirmou a propósito dos arrendamentos para habitação. O locador continua a poder exercer o direito de oposição à renovação do contrato, nos termos normais, ficando suspenso apenas o momento em que se produz o efeito extintivo, o qual, caso se verificasse (segundo o regime normal) depois de 13 de março, é protelado para 30 de setembro.

Quanto à revogação do contrato, nos termos do art. 1082.º do CC, a que se refere a alínea c) do art. 8.º, vale, exatamente nos mesmos termos, o que *supra* afirmámos a propósito dos arrendamentos para habitação.

Quanto à suspensão dos efeitos da caducidade do contrato, referida na alínea b) do art. 8.º, remetemos para o que *supra* afirmámos quanto aos arrendamentos para habitação.

Também quanto à interpretação do disposto na alínea d) do art. 8.º, respeitante à aplicação do disposto no art. 1053.º do CC, vale inteiramente o *supra* afirmado quanto aos arrendamentos habitacionais.

Quanto às hipóteses de denúncia ou oposição à renovação do contrato por iniciativa do arrendatário (que não se encontram especificamente previstas no regime especial), valem no âmbito dos arrendamentos não habitacionais as mesmas considerações que fizemos a propósito dos arrendamentos para habitação.

No que respeita à extinção do contrato por iniciativa do locador, nos arrendamentos para fins não habitacionais, importa ainda ter presente o que especificamente consta do art. 9.º, n.º 1 da Lei n.º 4.º-C/2020, com a redação dada pela Lei n.º 17/2020.

Dispõe esta norma: «*A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, bem como, no caso de estabelecimentos e instalações que permaneçam encerrados ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 que determine o encerramento de instalações ou suspensão de atividades, nos meses em que esta vigorar e no mês subsequente, e até 1 de setembro de 2020, nos termos do artigo anterior, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.*»

Trata-se de uma disposição que requer particular compreensão, desde logo porque o seu segmento final, onde se refere a “*denúncia ou outra forma de extinção*”, não tem qualquer relevo normativo autónomo. Efetivamente, estando em causa a definição das consequências da falta de pagamento das rendas, nunca esse facto é fundamento de denúncia ou de outra forma de extinção para além da resolução do contrato. Assim, apenas a hipótese de resolução por falta de pagamento de rendas resulta excluída durante o período a que essa norma se reporta, constituindo um desvio ao disposto no art. 1083.º, n.º 3 do CC. Existe, portanto, uma irrelevância extintiva do incumprimento temporal do dever de pagar a renda, por decisão específica do legislador. Todavia, esta ressalva é feita em articulação com o disposto no art. 8.º (ao qual se refere); e deverá harmonizar-se também com o art. 8.º-A (introduzido pela Lei n.º 45/2020), que estabelece o dever de comunicar ao locador a opção do arrendatário pela aplicação da moratória legal.

O atual conteúdo do art. 9.º da Lei n.º 4.º-C/2020 replica, em certa medida, a referência às hipóteses extintivas que já constavam do art. 8.º-A da Lei 1-A/2020 (de 19 de março), nos termos do qual o encerramento de instalações e estabelecimentos (resultante de disposição legal ou administrativa aprovada no âmbito da crise de saúde pública) não determina a “*resolução, denúncia ou outra forma de extinção do contrato*”⁴¹. Também nesta hipótese, apenas a referência à

⁴¹ O disposto no art. 8.º-A é aplicável a “*outras formas contratuais de exploração de imóveis*”.

resolução do contrato faz sentido, na medida em que só a resolução pressupõe a existência de um incumprimento contratual, constituindo esta norma, nessa medida, uma restrição à aplicação do art. 1083.º, n.º 2, alínea d) do CC. A denúncia e os demais modos de extinção do contrato não assentam neste tipo de fundamento.

3.3. Meios processuais respeitantes à extinção do contrato e à desocupação do local arrendado

Com a entrada em vigor da Lei n.º 16/2020 (de 29 de maio), que alterou a Lei n.º 1-A/2020 (de 19 de março) e procedeu à sua republicação, deixou de existir suspensão da generalidade das diligências processuais. Deste modo, as ações que se encontravam a correr em tribunal respeitantes a arrendamentos para fins não habitacionais puderam voltar ao seu curso normal.

Porém, o art. 6.º-A, n.º 6, alínea c) daquele diploma manteve, *no decurso do período de vigência do regime excepcional e transitório*, a suspensão das ações de despejo, dos procedimentos especiais de despejo e dos processos para entrega de coisa imóvel arrendada, em determinadas circunstâncias. Como referimos *supra* (a propósito dos arrendamentos para habitação)⁴², apesar de esta norma ter passado a referir-se também a “outra razão social imperiosa”, entre os fundamentos da suspensão (para além da falta de habitação), é difícil afirmar que aí possam estar também incluídas ações respeitantes a arrendamentos para fins não habitacionais.

A proposição de uma ação de despejo⁴³ nestes arrendamentos encontra-se, porém, excluída por disposições desta legislação especial em duas hipóteses: nos termos do art. 8.º-A da Lei n.º 1-A/2020 (com a redação dada pela Lei n.º 14/2020, de 9 de maio), quando o arrendatário mantenha o local de atividade encerrado, nas circunstâncias previstas nessa norma⁴⁴; e na hipótese de falta de pagamento de

⁴² Vd. ponto 2.3.

⁴³ A ação de despejo é o meio processual necessário para operar a resolução do contrato, por iniciativa, do senhorio, nas hipóteses previstas no art. 1083.º, n.º 2 do CC, como decorre do art. 1084.º, n.º 1 do CC e do art. 14.º da Lei n.º 6/2006.

⁴⁴ Existirá, assim, um afastamento da aplicação do art. 1083.º, n.º 2, alínea d) do CC.

rendas, como decorre do art. 9.º da Lei 4.º-C/2020 (com a redação dada pela Lei n.º 17/2020) quando o senhorio opte pela ação judicial em vez da via extrajudicial⁴⁵. Todavia, enquanto esta disposição estiver em vigor, também não poderá exercer o direito de resolução por via extrajudicial (nos termos do art. 9.º, n.º 7 da Lei n.º 6/2006). Consequentemente, também se encontrará temporalmente afastada a aplicação do procedimento especial de despejo nesta hipótese.

4. Notas finais

A crise de saúde pública afetou significativamente o modo de vivência em sociedade, alterando a configuração socioeconómica típica com base na qual os contratos de arrendamento vigentes haviam sido celebrados e executados até ao presente. Por razões de ordem diversa, no arrendamento para habitação e nos arrendamentos para fins não habitacionais, o legislador chamou a si a direta definição do estatuto, temporário e excepcional, que passou a reger alguns aspetos das relações de arrendamento urbano.

Tendo presente que esta legislação foi elaborada e publicada em circunstâncias de inusitada celeridade, não causa surpresa o facto de algumas normas apresentarem um teor literal pouco claro e até tecnicamente deficiente.

A legislação especial e transitória, pela sua própria natureza e pelas circunstâncias em que foi publicada, não fornecerá resposta para todos os tipos de problemas que virão a surgir nas relações de arrendamento, causados pelas consequências socioeconómicas da crise de saúde pública.

Será de prever que, quer pela existência de lacunas legais, quer por dificuldades de interpretação da legislação publicada, a litigiosidade entre senhorios e arrendatários venha a aumentar, com o consequente aumento do número de ações em tribunal (tal como será expectável acontecer em relação a

⁴⁵ A resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, prevista no art. 1083.º, n.º 3 do CC, opera, em princípio, por via extrajudicial, nos termos do art. 1984.º, n.º 2. Todavia, como tem sido doutrinalmente entendido, o locador poderá optar pela via judicial.

outros tipos de contratos), o que, necessariamente, afetará a celeridade das decisões judiciais.

O aumento dos tempos de decisão e a existência de alguma incerteza na aplicação de uma legislação que não dá segurança ao intérprete são circunstâncias favoráveis à diversificação dos meios de solução dos conflitos, onde poderá ter particular importância o recurso à *mediação*, quando as partes não consigam solucionar as suas divergências através de negociação direta.

Não conseguindo encontrar soluções, por exemplo, através de mediação pré-judicial⁴⁶, resta aos sujeitos da relação de arrendamento o recurso à via judicial, seja para alcançarem uma modificação do contrato (por exemplo, uma redução da renda), seja para decidir sobre a extinção do contrato (resolução com base em incumprimento do contrato pelo arrendatário) ou para apreciar a regularidade da extinção extrajudicial (por exemplo, no procedimento especial de despejo, na oposição à pretensão de desocupação, nos termos do art. 15.º-F da Lei n.º 6/2006). Porém, mesmo em fase judicial (e quando o juiz não consiga conciliar as partes, nos termos do art. 594.º do CPC), podem os conflitos ainda vir a ser solucionados por via de mediação, como previsto no art. 273.º do CPC, quer por iniciativa das partes, quer por sugestão do juiz, suspendendo-se a instância, e sendo, depois, o acordo homologado pelo juiz.

O recurso à mediação em fase judicial, para solucionar conflitos contratuais emergentes do contexto específico da crise de saúde pública, pode, em certos casos, apresentar vantagens (por confronto com a tramitação típica de um processo judicial), na medida em que permita às partes alcançar uma solução mais célere (face ao expectável aumento da pendência processual) e, eventualmente, mais flexível (baseada em cedências mútuas), permitindo o entendimento das partes para a manutenção da relação após a solução do conflito (traduzida na modificação, temporária ou definitiva, do programa contratual). Também na hipótese de extinção da relação de arrendamento, o acordo obtido através de

⁴⁶ Nos termos do art. 13.º da Lei n.º 29/2013 (de 19 de abril); lei que estabelece os princípios e o regime aplicável à mediação em direito civil e comercial.

mediação poderá apresentar ganhos de celeridade e de certeza para ambas as partes, por exemplo, se o locador pretender o pagamento de rendas em atraso ou de uma indemnização por danos no imóvel e o arrendatário pretender receber compensação por benfeitorias realizadas no local arrendado ou pretender uma dilação do momento da entrega do imóvel.

O acordo alcançado, após homologação do juiz (que lhe confere a natureza de título executivo), soluciona definitivamente o conflito, com ganhos de celeridade que podem servir os interesses de ambas as partes.

Porém, dado que, também em fase judicial, o recurso à mediação para solucionar conflitos de direito civil é disciplinado pelo *princípio da voluntariedade* (art. 4.º da Lei n.º 29/2013), caso as partes não tomem essa decisão nem acolham a sugestão do juiz nesse sentido, o recurso a este meio alternativo de resolução de conflitos não será possível.

Cabe ao juiz, pelo conhecimento que tem de cada caso concreto, perceber se a mediação em fase judicial apresenta potencialidade para mais rapidamente encerrar o conflito ou se, antes pelo contrário, tal só representaria uma perda de tempo (nomeadamente pela intensidade do desacordo entre as partes), não devendo, nesta hipótese, ser sugerida.

Para além dos casos (provavelmente de número reduzido) em que as partes consigam solucionar as suas divergências por acordo, os tribunais serão chamados a aplicar uma legislação que, pelas circunstâncias em que foi elaborada, suscita múltiplas dificuldades de interpretação.

Esta constatação exigirá do interprete e aplicador da lei um particular esforço de compreensão do alcance teleológico de tais normas, bem como a aferição do resultado interpretativo por uma ideia de coerência normativa dos diversos diplomas que se sucederam neste *sui generis* quadro legislativo.

Nestes tempos, ganha particular acuidade o disposto no art. 9.º, n.º 1 do CC, ao mandar considerar “*as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada*”.

[Coimbra, agosto de 2020]