

O arrendamento urbano nas leis temporárias de 2020^[*]

Higina Castelo

Juíza Desembargadora

Investigadora do CEDIS

Doutora em Direito Privado

[*] Agradeço a Maria João Matos e a Rui Pinto Duarte a leitura de versões anteriores deste texto e as sugestões que me fizeram.

SUMÁRIO: I. INTRODUÇÃO. 1. Objeto e objetivo. 2. Leis temporárias, estados de exceção e outros conceitos relevantes. II. REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA. 1. Espécies contratuais abrangidas. 2. Arrendamento urbano habitacional. 2.1. Beneficiários do regime – requisitos e conceitos relevantes. 2.2. Quebra de rendimentos – cálculo, comunicação e prova. 2.3. Regime excecional de moratória – em que consiste e a que rendas se aplica. 2.4. Apoios financeiros. 3. Arrendamento urbano não habitacional. 3.1. Beneficiários do regime – requisitos. 3.2. Regime excecional de moratória. III. REGIME EXCECIONAL RELATIVO À CESSAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO. 1. Suspensão de processos relativos a contratos de arrendamento urbano. 2. Suspensão da produção dos efeitos da cessação (extrajudicial) de contratos de arrendamento urbano. 3. Impedimento à cessação de contratos de arrendamento urbano não habitacional – estabelecimentos encerrados. IV. PARA FINALIZAR.

I. INTRODUÇÃO^[1]

1. OBJETO E OBJETIVO

Na situação que, no primeiro trimestre de 2020, se tornou pandémica, relativa a uma doença de origem viral, foi tomada a decisão política de dotar o ordenamento de leis que permitissem a adoção

[1] Siglas e abreviaturas: CC (Código Civil); CIRS (Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares); CP (Código Penal); CPC (Código de Processo Civil); CRP (Constituição da

República Portuguesa); Dec. (Decreto); DL (Decreto-Lei); DPR (Decreto do Presidente da República); LBPC (Lei de Bases da Proteção Civil); LBS (Lei de Bases da Saúde); LO (Lei Orgânica);

NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano); Port. (Portaria); RAU (Regime do Arrendamento Urbano – 1990); RCM (Resolução do Conselho de Ministros).

de medidas tendentes a evitar a proximidade física entre pessoas e o contacto com objetos e locais possivelmente contaminados, com o objetivo último de conter a propagação do vírus. Nesse contexto, foi declarado o estado de emergência, findo o qual foi declarada situação de calamidade, e foi produzido um corpo legislativo vasto que implicou ciclópica paralisação das atividades sociais e económicas com imediata instalação de crise, que logo se antecipou devastadora.

Em pronta resposta, foi editada abrangente e densa legislação de proteção social com vista a atenuar os efeitos da crise e que incluiu ingerências de uma amplitude sem precedentes nas relações jurídico-privadas constituídas.

Os contratos de arrendamento urbano, independentemente do seu fim, foram afetados por diversos diplomas, que importa compatibilizar entre si e na sua inserção no ordenamento vigente. Neles encontramos normas com escopo de contenção da epidemia e normas destinadas a mitigar as consequências da crise na vida das pessoas (singulares e coletivas).

As leis em causa serão aplicadas desde já e também *a posteriori*, muito para além do seu período de vigência. As alterações que introduziram nas relações contratuais, quando não voluntariamente acatadas pelos visados, gerarão litígios que acabarão por ser dirimidos com intervenção de terceiros, em particular dos tribunais, mas também de mediadores, árbitros, conciliadores, formais ou informais, durante anos vindouros.

A finalidade deste trabalho é a de identificar, sistematizar e clarificar os conjuntos de leis temporárias aplicáveis às relações de arrendamento urbano, contribuindo para a sua mais fácil interpretação e aplicação às situações jurídicas a que se destinam.

Trata-se, em suma, dos seguintes complexos normativos:

- ▷ Regime excecional para situações de *mora no pagamento de rendas* devidas por força de *contratos de arrendamento urbano, habitacional e não habitacional*, ou por força de outras formas

contratuais de exploração de imóveis, vencidas em determinado período, permitindo aos arrendatários (e a titulares de posições análogas) que reúnam determinados requisitos, diferir o seu pagamento e fazê-lo em prestações – Lei 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pela Lei 17/2020, de 29 de maio, e complementada pela Port. 91/2020, de 14 de abril;

- ▶ Regime excecional relativo à cessação de contratos de arrendamento urbano (e, num dos casos, similares), contemplando:
 - a) a suspensão de processos relativos a contratos de arrendamento ou a imóveis arrendados; b) a suspensão da produção dos efeitos da cessação extrajudicial de contratos de arrendamento; e, c) a proibição da extinção de contrato de arrendamento urbano não habitacional, ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis, com fundamento no encerramento de certas instalações e estabelecimentos determinado por lei excecional e temporária – Lei 1-A/2020, de 19 de março (alterada pelas Leis 4-A/2020 e 4-B/2020, ambas de 6 de abril, pela Lei 14/2020, de 9 de maio, e pela Lei 16/2020, de 29 de maio), e Decretos 2-A/2020, de 20 de março, 2-B/2020, de 2 de abril, e 2-C/2020, de 17 de abril, que executaram a declaração do estado de emergência.

2. LEIS TEMPORÁRIAS, ESTADOS DE EXCEÇÃO E OUTROS CONCEITOS RELEVANTES

As normas de que vamos tratar assumiram-se (desde logo, nos sumários das leis e nos preâmbulos dos decretos, decretos-leis e portarias) como “excepcionais e temporárias”. Dos articulados dos diplomas verifica-se que se destinam a regular *situações que ocorrem durante uma conjuntura de exceção*, tendo, por isso, *ab initio* um termo final assinalado, de dia, certo (nuns casos) ou incerto (noutros). Inscrevem-se na categoria das “leis temporárias”, com a qual o direito penal está mais familiarizado do que o direito civil.