



NPCFADVOGADOS

# FOLHA INFORMATIVA



## COVID-19 – Medidas excepcionais e temporárias aprovadas em 29 de maio de 2020: proteção dos arrendatários e retoma dos prazos judiciais

Por Pedro Bocarro Ribeiro

Na passada-sexta-feira, o Governo aprovou novas medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo Coronavírus

Decorrido o primeiro mês subsequente à cessação do estado de emergência, continua a ser necessário proteger as famílias e empresas, especialmente aquelas cuja atividade ainda não foi retomada, de acordo com o plano de levantamento das restrições elaborado pelo Governo.

O denominado “plano de desconfinamento” continua a evoluir gradualmente e esta semana é marcada pela retoma da generalidade dos prazos judiciais e administrativos.

Com efeito, destacamos nesta folha informativa as **medidas respeitantes à proteção dos arrendatários**, aprovadas pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, com entrada em vigor a 30 de maio de 2020, assim como as **medidas respeitantes ao levantamento da suspensão dos prazos judiciais e administrativos**, aprovadas pela Lei 16/2020, de 29 de maio, que entra em vigor no dia 3 de junho.



NPCFADVOGADOS

Av. Fontes Pereira de Melo, 6 – 3º dto.  
1050 – 121 Lisboa

 [www.npcf.pt](http://www.npcf.pt)

 NPCF

## PROTEÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS

A **Lei n.º 17/2020**, de 29 de maio de 2020, vem ampliar o âmbito de aplicação as medidas aprovadas pela Lei 4-C/2020 de 6 de abril que, recorde-se, teve como objetivo permitir aos arrendatários uma maior flexibilização no pagamento das rendas devidas, a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

Ora, findo o estado de emergência, esta lei vem permitir que aquele período de referência se estenda no caso de estabelecimentos encerrados ou cujas atividades se encontrem suspensas por força de disposição legal ou medida administrativa aprovadas no âmbito da pandemia por doença COVID-19.

**Assim, até 1 de setembro de 2020, o arrendatário pode diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que, ao abrigo de disposição de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, estiver determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da sua atividade.**

Nestes casos, o período de pagamento das rendas diferidas só tem início a partir de 1 de setembro de 2020 ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento (se este for anterior àquela data) e não pode ultrapassar o mês de junho de 2021.

O pagamento das rendas deve ser feito, juntamente com a renda do mês em causa, em prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em falta pelo número de meses em que esta deva ser regularizada.

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, 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.



Do mesmo modo, a indemnização por atraso no pagamento de rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020, não é exigível nos casos em que o seu pagamento possa ser diferido.

Mais se prevê, nesta lei, que os apoios financeiros do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), previstos ao artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020 para os arrendatários e senhorios habitacionais, bem como a possibilidade de suspensão, redução ou isenção de rendas devidas a entidades públicas, previstas no artigo 11.º do mesmo diploma, são aplicáveis a rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020.

### RETOMA DOS PRAZOS E ABERTURA DOS TRIBUNAIS

A **Lei n.º 16/2020, de 29 de maio de 2020** vem revogar o art. 7.º e os n.ºs 1 e 2 do art. 7.º-A da Lei n.º 1-A/2020, de 10 de março, bem como aditar o art. 6.º-A.

Nos termos do art. 6.º-A, as diligências a realizar no âmbito de 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, passam a reger-se por este disposto, prevendo-se no mesmo **que deixam de estar suspensos todos os prazos judiciais a partir de 3 de junho de 2020.**

Por outro lado, os **prazos administrativos** cujo termo original ocorreria após a entrada em vigor da lei, caso a suspensão referida no número anterior não tivesse tido lugar, consideram-se vencidos:

- No vigésimo dia útil posterior à entrada em vigor da presente lei caso se vencessem até esta data;
- Na data em que se venceriam originalmente caso se vencessem em data posterior ao vigésimo dia útil posterior à entrada em vigor da presente lei.



Continuam, excecionalmente, suspensos os seguintes prazos, atos e procedimentos:

- O prazo de apresentação do devedor à insolvência, previsto no n.º 1 do artigo 18.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 53/2004, de 18 de março;
- Os 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;
- As ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa;
- Os prazos de prescrição e de caducidade relativos aos processos e procedimentos referidos anteriormente;
- Os prazos de prescrição e de caducidade relativos aos processos cujas diligências não possam ser feitas nos termos da alínea b) do n.º 2, da alínea b) do n.º 3 ou do n.º 7.

Prevê-se ainda que, nos casos em que os atos a realizar em sede de processo executivo ou de insolvência, referentes a vendas e entregas judiciais de imóveis, que sejam suscetíveis de causar prejuízo à subsistência do executado ou do declarado insolvente, este pode requerer a suspensão da sua prática, desde que essa suspensão não cause prejuízo grave à subsistência do exequente ou um prejuízo irreparável, devendo o tribunal decidir o incidente no prazo de 10 dias, ouvidas as partes.

As **audiências de discussão e julgamento**, bem como outras diligências que importem **inquirição de testemunhas**, passam a realizar-se:

- Presencialmente e com a observância do limite máximo de pessoas e demais regras de segurança, de higiene e sanitárias definidas pela Direção-Geral da Saúde (DGS); ou



▪ Quando não puderem ser feitas presencialmente, através de meios de comunicação à distância adequados, nomeadamente teleconferência, videochamada ou outro equivalente, se for possível e adequado, designadamente se não causar prejuízo aos fins da realização da justiça.

Salvuarda-se que a **prestação de declarações do arguido ou de depoimento das testemunhas ou de parte, deverá sempre ser feita num tribunal**, salvo acordo das partes em sentido contrário.

Nas **demais diligências** que requeiram a presença física das partes, dos seus mandatários ou de outros intervenientes processuais, a prática de quaisquer outros atos processuais e procedimentais realizar-se-á:

- Através de meios de comunicação à distância adequados, designadamente teleconferência, videochamada ou outro equivalente a partir de um tribunal; ou
- Presencialmente, quando não puderem ser feitas nos termos anteriores, e com a observância do limite máximo de pessoas e demais regras de segurança, higiene e sanitárias definidas pela DGS.

Salvuarda-se que se em quaisquer destas diligências intervieram partes, testemunhas ou mandatários **maiores de 70 anos ou portadores de doença de risco, a videoconferência ou videochamada poderá ser feita a partir o seu domicílio legal ou profissional.**

*Lisboa, 02 de Junho de 2020*

