



# IMPACTO DO COVID-19 NO SETOR IMOBILIÁRIO

por: **João Fitas** | ASSOCIADO



A situação imprevisível gerada pela pandemia Covid-19 afetou, de forma global, a economia e o sistema financeiro. As medidas de natureza extraordinária e de caráter urgente adotadas têm sido uma constante nos diversos setores, incluindo no imobiliário.

No seguimento das recomendações de isolamento da DGS e da declaração de estado de emergência, determinou-se o encerramento de estabelecimentos e instalações e a suspensão da maioria das atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços, não podendo esse encerramento ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento. Paralelamente, suspenderam-se os efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento, as ações de despejo e os procedimentos especiais de despejo.

Mais recentemente, foram aprovadas novas medidas que consistem na:

- a) Extensão da suspensão aos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento por caducidade, revogação ou oposição à renovação nos contratos de arrendamento (efetuadas pelo senhorio);
- b) Promoção de um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda, aplicável nos seguintes termos:
  - a. Arrendamento habitacional: durante os meses em que durar a declaração de estado de emergência e no mês subsequente ao seu termo, fica prevista a possibilidade de moratória no pagamento da renda nos casos em que (i) o arrendatário tenha um quebra de 20% dos rendimentos do seu agregado familiar e que (ii) a taxa de esforço do agregado familiar seja ou se torne superior a 35%. Nestes casos, o arrendatário disporá de um prazo de 12 meses contado do termo do período referido acima para pôr termo à mora.

É criada uma linha de crédito sem juros a ser financiada pelo IHRU (i) para que os arrendatários habitacionais consigam suportar a diferença entre o valor da renda mensal e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35% e (ii) para que os senhorios habitacionais, que tenham uma quebra superior a 20% dos rendimentos do respetivo agregado familiar (e que essa quebra seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários), possam compensar o valor da renda mensal, devida e não paga.

- b. Arrendamento não habitacional e outras formas de exploração onerosa: os arrendatários que tenham visto os seus estabelecimentos encerrados ou cujo exercício da sua atividade tenha sido suspenso ou restringido, poderão diferir o pagamento da renda nos mesmos termos previstos supra (sem que se encontre prevista qualquer linha de crédito para estes casos).

No cenário atual de incerteza, antecipamos que a reação legislativa aos efeitos causados pela presente pandemia não se ficará por aqui. Nesse sentido, alertamos para outros temas que poderão requerer a intervenção do legislador, nomeadamente: (i) a previsão de um regime de apoio aos senhorios (sem a limitação aos arrendamentos habitacionais e aos casos de pessoas singulares); (ii) a articulação da mora no pagamento das rendas com as obrigações fiscais dos senhorios; (iii) por referência aos ativos de promoção, prever medidas de apoio à comparticipação de taxas urbanísticas, bem como a desburocratização de requisitos administrativos; ou até (iii) relativamente a ativos de investimento, regular a forma como a moratória no pagamento das rendas poderá afetar a relação contratual do senhorio com o respetivo financiador (sabendo que a moratória concedida nas operações de crédito exclui do seu âmbito de aplicação as sociedades que integram o setor financeiro). ■