

**NOTA INFORMATIVA**

**ARRENDAMENTO**

**A- ATUALIZAÇÃO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTEÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS**

No contexto da situação excecional de emergência de saúde pública ocasionada pela epidemia da doença COVID-19, foi aprovada a **Lei n.º 58-A/2020**, de 30 de setembro, que procede à sexta alteração da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020, de 6 de abril, 4-B/2020, de 6 de abril, 14/2020, de 9 de maio, e 28/2020, de 28 de julho, que veio alargar o regime extraordinário de proteção dos arrendatários até ao final do ano de 2020, quanto à possibilidade de cessação dos contratos de arrendamento por iniciativa do Senhorio ou a execução de hipoteca de imóvel que constitua habitação própria permanente.

Este diploma entrou em vigor no dia 1 de outubro de 2020.

**I. Regime extraordinário e transitório de proteção de arrendatários**

Com esta alteração, o regime extraordinário e transitório de proteção de arrendatários é alargado até ao dia **31 de dezembro de 2020**, ficando suspensos até essa data:

- A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, exceto se o arrendatário não se opuser à cessação;
- A produção de efeitos da revogação e da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- O prazo de 6 meses previsto para restituição dos imóveis nos casos em que ocorra caducidade, se o termo desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
- A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

A aplicação desta suspensão dependerá do regular pagamento das rendas devidas nos meses de outubro a dezembro de 2020, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime de diferimento do pagamento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais, previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril (Lei da Moratória).

**II. Empréstimo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.)**

Com esta Lei, é aprovada a extensão do prazo para apresentação da candidatura à concessão de empréstimo do IHRU, I.P., até ao dia 31 de dezembro de 2020, para as situações de mora dos arrendatários no pagamento da renda devida nos termos do contrato de arrendamento, desde que se verifique uma quebra de rendimentos comprovada, nos termos do artigo 5.º da Lei da Moratória.

**B- COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS (AVISO N.º 15365/2020, DE 2 DE OUTUBRO)**

O coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil de 2021, foi fixado em 0,9997, determinando-se, assim, o congelamento da atualização das rendas no ano 2021.

**16 de outubro de 2020**  
**Telles de Abreu e Associados**