

7 de Abril de 2020

## COVID-19

### LEI N.º 4-C/2020 - REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DE RENDAS

*Na sequência da declaração do estado de emergência em virtude da pandemia da doença COVID -19, foi ontem publicada em Diário da República a Lei n.º 4-C/2020, a qual estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, com o objectivo de proteger as famílias e os estabelecimentos comerciais das consequências graves que poderiam advir da referida mora, designadamente o despejo e o pagamento de indemnizações. Apesar de a Lei n.º 4-C/2020 ter entrado hoje em vigor, a mesma já poder ser aplicada às rendas vencidas a partir de 1 de Abril.*

#### **1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

A Lei n.º 4-C/2020 estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de:

- i) Contratos de arrendamento urbano habitacional;
- ii) Contratos de arrendamento urbano não habitacional;
- iii) Outras formas contratuais de exploração de imóveis, com as necessárias adaptações.

#### **2. ARRENDAMENTO HABITACIONAL**

##### **❖ Quebra de rendimentos dos arrendatários e senhorios habitacionais**

No caso de arrendamentos habitacionais, a Lei n.º 4-C/2020 é aplicável quando esteja em causa uma quebra de rendimentos dos arrendatários e/ou dos respectivos senhorios, o que existirá quando se verifique:

- i) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- ii) A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros

daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%;

**ou**

- iii) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- iv) Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na Lei n.º 4-C/2020.

A demonstração da quebra de rendimentos é efectuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

❖ ***Mora do arrendatário habitacional e outras penalidades***

Caso se verifique a quebra de rendimentos por parte do arrendatário nos termos acima previstos, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efectuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Esta situação não confere aos senhorios o direito de cobrar quaisquer penalidades que tenham por base o atraso no pagamento das rendas.

❖ ***Apoio financeiro aos arrendatários***

Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respectivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra de rendimentos acima referida, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS), fixado para 2020 no valor de € 438,81.

Este apoio financeiro não é aplicável aos arrendatários habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

As condições de concessão deste apoio financeiro estão dependentes de regulamentação.

#### ❖ *Apoio financeiro aos senhorios*

Os senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida na alínea **iii)** antecedente, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, IP, nos termos acima referidos, podem solicitar ao IHRU, IP, 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.

As condições de concessão deste apoio financeiro estão dependentes de regulamentação.

#### ❖ *Deveres de informação*

Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime previsto na Lei n.º 4-C/2020, juntando a documentação comprovativa da situação, nos termos da portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

Uma vez que a Lei n.º 4-C/2020 é aplicável às rendas que se venceram a 1 de Abril de 2020 e não sendo possível aos arrendatários informarem os senhorios com a antecedência mínima acima referida, os arrendatários poderão, quanto a essas rendas, informar os senhorios da pretensão de beneficiarem do regime especial até 20 dias a contar da presente data.

### 3. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

#### ❖ *Arrendatários abrangidos*

No caso de arrendamentos não habitacionais, a Lei n.º 4-C/2020 é aplicável aos seguintes arrendatários:

- i) Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respectivas actividades suspensas, ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, ou ao abrigo da Lei de Bases da Protecção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de Julho, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de Setembro, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica;
- ii) Aos estabelecimentos de restauração e similares, nos termos previstos no Decreto n.º 2 A/2020, de 20 de Março, ou em qualquer outra disposição que o permita, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

❖ ***Diferimento de rendas, cessação do contrato ou outras penalidades***

Os arrendatários abrangidos pela Lei n.º 4-C/2020 podem diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, nos termos acima referidos, 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.

Os senhorios também não podem cobrar quaisquer penalidades que tenham por base o atraso no pagamento das rendas.

#### **4. ENTIDADES PÚBLICAS**

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da Lei n.º 4-C/2020, optar livremente por:

- i) Reduzir o valor das rendas dos arrendatários que tenham comprovadamente quebra de rendimentos superiores a 20%, relativos ao mês anterior ou ao período homólogo do ano anterior, e quando da mesma resulte uma taxa de

esforço superior a 35% relativamente ao valor da renda;

- ii) Isentar de pagamento os arrendatários que comprovem ter deixado de receber quaisquer rendimentos após 1 de Março de 2020;
- iii) Estabelecer moratórias aos arrendatários.

#### **5. CESSAÇÃO DO CONTRATO DURANTE A APLICAÇÃO DO REGIME ESPECIAL**

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas ao abrigo do regime especial previsto na Lei n.º 4-C/2020.

---

**António A. Guimarães – Advogado**

[\*\(ag@haag.pt\)\*](mailto:ag@haag.pt)

#### **CONTACTOS:**

**HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS**  
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35  
1050-161 Lisboa

Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463

geral@haag.pt

www.haag.pt