

Medidas extraordinárias ao nível do arrendamento que entraram em vigor hoje, 7 de Abril de 2020, no seguimento da publicação da **Lei n.º 4-A/2020, de 06 de março**, que alterou a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e da **Lei n.º 4-C/2020 de 6 de abril**.

### **REGIME EXTRAORDINÁRIO E TRANSITÓRIO DE PROTEÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS**

Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação de tais medidas por decreto-lei, ficam suspensos:

- a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- b) A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- c) c) A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- d) O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, quanto à restituição do prédio, se o término desse prazo ocorrer durante o período em que vigorarem as referidas medidas;
- e) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

### **REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA**

#### **ARRENDAMENTO HABITACIONAL:**

- I. A medida consiste na suspensão do pagamento das rendas que se vençam durante o período de estado de emergência e no mês imediatamente seguinte ao seu termo. Sendo o total das rendas vencidas, repartido, no máximo em 12 prestações mensais, iniciando-se o seu pagamento no 2.º mês após o termo do Estado de Emergências [Por exemplo, tendo como referência uma renda mensal no valor de €1.200, caso o Estado de Emergência terminar no mês de maio, o valor das rendas vencidas nos meses de abril, maio e junho (€3.600) será pago conjuntamente com as rendas que se vençam nos 12 meses seguintes, assim

durante um ano o arrendatário pagará mensalmente uma renda de €1.500/mês, correspondente ao duodécimo (€300) do valor em dívida e ao valor da renda em vigor (€1.200)].

- a. Podem beneficiar deste regime os arrendatários e senhorios em relação aos quais 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 presente lei.
- b. 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 deste regime, juntando a documentação comprovativa da situação (da quebra de rendimentos), ainda a definir por portaria, a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação. No caso das rendas já vencidas a partir de 1 de abril de 2020, a notificação pode ser feita até 20 dias após a data de entrada em vigor da presente lei, ou seja, até ao dia 26 de abril de 2020.
- c. O senhorio APENAS poderá resolver o 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 efetuar 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.

- II. Encontra-se igualmente previsto um **Apoio financeiro** que consiste na concessão, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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):
- a. Podem recorrer a este apoio:
    - i. arrendatários habitacionais;
    - ii. estudantes que não auferam rendimentos do trabalho e os respetivos fiadores, 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;
    - iii. senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I. P., podem solicitar ao IHRU, I. P., 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 (€438,81).
  - b. apoio 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.
  - c. O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I. P., com as condições de concessão dos empréstimos referidos nos números anteriores,

atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, I. P., sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

**ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL:**

A medida consiste em 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) Podem beneficiar deste regime:
- a. os estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades 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, na sua redação atual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, 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 atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
  - b. os estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

Tanto no arrendamento habitacional como não habitacional, a **indenização de 20% do valor em atraso** no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não é exigível sempre que se verifique a referida quebra de rendimentos do arrendatário e do senhorio nos termos dos artigos 4.º e 7.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril. Durante o período de aplicação da presente lei, o senhorio também não goza do direito previsto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil, ou seja, o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

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 do artigo anterior, 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

**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 deste regime.**

**Este regime apenas se aplica às rendas que se vençam a partir de 01 de abril de 2020.**

**Ricardo Celorinda Luís**

Advogado



Avenida João Crisóstomo, n.º 18, 5.º Esq.º

1000-179, Lisboa, Portugal

Tel.: (00 351) 21 352 41 26

Fax.: (00 351) 21 314 30 00

e-mail: [ricardocluis@mcadvogados.pt](mailto:ricardocluis@mcadvogados.pt) / [ricardocluis-53401L@adv.oa.pt](mailto:ricardocluis-53401L@adv.oa.pt)

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