



## **COVID-19**

### **MEDIDAS EXCEPCIONAIS ARRENDAMENTO**



## ÍNDICE

I.	Pressupostos Gerais.....	3
A.	Âmbito Subjetivo.....	3
B.	Objeto.....	3
C.	Finalidades .....	4
D.	Vigência .....	4
II.	Pressupostos - Arrendamento Habitacional.....	4
A.	Âmbito Subjetivo.....	4
1.	Arrendatários.....	4
2.	Senhorios.....	4
3.	Demonstração da Quebra de Rendimentos.....	4
B.	Medidas Excepcionais .....	7
1.	Regime Excepcional da Mora do Arrendatário .....	7
2.	Apoio Financeiro aos Arrendatários Habitacionais .....	8
3.	Apoio Financeiros aos Senhorios Habitacionais .....	8
4.	Condições de Concessão dos Empréstimos .....	8
5.	Deveres de Informação .....	9
III.	Pressupostos – Arrendamento Não Habitacional .....	9
A.	Âmbito Subjetivo.....	9
B.	Medidas Excepcionais .....	10
1.	Diferimento de Rendas de Contratos de Arrendamento Não Habitacionais... 10	
IV.	Pressupostos – Entidades Públicas .....	11
A.	Âmbito Subjetivo.....	11
B.	Medidas Excepcionais .....	11
1.	Redução do Valor da Renda .....	11
2.	Isenção do Pagamento da Renda .....	12
3.	Regime Excepcional da Mora do Arrendatário .....	12
V.	Medidas Excepcionais ao Regime do Arrendamento Urbano.....	12
VI.	Cessação do Contrato por Iniciativa do Arrendatário .....	12

## **LEI N.º 4-C/2020, DE 6 DE ABRIL**

**Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID -19**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, veio estabelecer um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida no âmbito de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional no território nacional, dado o contexto epidemiológico provocado pela COVID-19. São igualmente abrangidas pelo referido diploma, as demais formas contratuais de exploração de imóveis.

O presente guia explica os pressupostos de aplicação do regime excecional para as situações de mora nos referidos contratos de arrendamento, incluindo as normas de execução do n.º 2 do artigo 3.º da referida Lei, concretizadas pela Portaria n.º 91/2020.

### **I. Pressupostos Gerais**

#### **A. Âmbito Subjetivo**

A presente lei é aplicável a senhorios e arrendatários que tenham celebrado contratos de arrendamento urbano habitacional ou não habitacional, incluindo os senhorios que sejam entidades publicas.

Podem igualmente ser abrangidos por normas da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estudantes que não auferam rendimentos do trabalho e que constituam residência por frequência de estabelecimento de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar.

#### **B. Objeto**

O regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da situação de epidemia provocada pela COVID-19.

Este regime poderá ser aplicado a outras formas de contratuais de exploração de imóveis, com as devidas adaptações.

### **C. Finalidades**

A presente medida tem em vista a manutenção dos contratos de arrendamento urbano, habitacional e não habitacional e evitar os procedimentos de resolução contratual, bem como as consequentes ações de despejo.

Visa-se igualmente prevenir o aproveitamento, por parte de alguns senhorios, da diminuição dos rendimentos de uma parte substancial da população e das empresas, motivada pelas medidas de contenção ao contágio do Coronavírus, para a resolução de contratos de arrendamento.

### **D. Vigência**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, produz efeitos no dia seguinte ao da sua publicação, sendo aplicável às rendas que vençam a partir de 1 de abril de 2020.

## **II. Pressupostos - Arrendamento Habitacional**

### **A. Âmbito Subjetivo**

#### **1. Arrendatários**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril é aplicável aos arrendatários no arrendamento habitacional nas seguintes situações **cumulativas**:

- i. Quando se verifique uma quebra superior a 20% do rendimento do agregado familiar do arrendatário face ao 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%;

#### **2. Senhorios**

Estão abrangidos pelas normas da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, os senhorios no arrendamento habitacional, quando se verifique cumulativamente:

- i. 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
- ii. Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

#### **3. Demonstração da Quebra de Rendimentos**

A quebra de rendimentos, conforme previsto no n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril é demonstrada nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril.

O artigo 3.º da Portaria define o conceito de **agregado familiar** do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio, o conjunto de pessoas definido nos termos do artigo 13.º, n.ºs 4 e 5 do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (CIRS).

O n.º 4 do CIRS considera que o **agregado familiar** é constituído por:

- a) Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes;
- b) Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- c) O pai ou mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
- d) O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.

Presume-se constituir **residência permanente do arrendatário e do estudante a habitação correspondente à sua morada fiscal.**

A quebra de rendimentos superior a 20% decorrente de facto relacionado com a situação epidemiológica é aferida da seguinte forma:

a) **Arrendatário de habitação, estudante com contrato de arrendamento para habitação e fiador de arrendatário habitacional:** pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior.

No caso de membros do agregado habitacional em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto no número anterior para os restantes membros do agregado.

b) **Senhorio de arrendatários habitacionais:** quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da Lei n.º 4 -C/2020, de 6 de abril, e o

rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS).

São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos os seguintes:

- a) No caso de **rendimentos de trabalho dependente**, o respetivo **valor mensal bruto**;
- b) No caso dos **rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B** do CIRS, o valor antes de IVA;
- c) No caso de **rendimento de pensões**, o respetivo **valor mensal bruto**;
- d) No caso de **rendimentos prediais**, o **valor das rendas** recebidas;
- e) O **valor mensal de prestações sociais** recebidas de forma regular;
- f) O **valor mensal de apoios à habitação** recebidos de forma regular;
- g) Os **valores de outros rendimentos recebidos** de forma regular ou periódica.

Os rendimentos são comprovados da seguinte forma:

- **rendimentos de trabalho dependente**: recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal;
- **rendimentos empresariais ou profissionais**: recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais;
- **prestações sociais, apoios à habitação e outros rendimentos**: documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação
- o **não pagamento de rendas ao senhorio** em virtude do regime excecional da Lei n.º 4 -C/2020, de 6 de abril, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.

Os **comprovativos dos rendimentos**, com exceção dos rendimentos de trabalho dependente, **devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias** após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.).

**As comunicações** entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I. P., **são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.**

## **B. Medidas Excepcionais**

O Capítulo II da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estatui três medidas excepcionais que podem ser aplicadas aos arrendatários e senhorios que demonstrarem preencher os pressupostos do âmbito subjetivo:

- iii. Um regime excepcional da mora do arrendatário habitacional;
- iv. Medidas de apoio financeiro aos arrendatários no arrendamento habitacional; e
- v. Medidas de apoio financeiro aos senhorios no arrendamento habitacional.

### **1. Regime Excepcional da Mora do Arrendatário**

Demonstrado o preenchimento dos pressupostos subjetivos para os arrendatários do arrendamento habitacional estatuídos na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, (*vide* II. A. 1.), poderão os mesmos usufruir de um regime excepcional da mora do arrendatário.

Este regime caracteriza-se por restringir o direito do senhorio de resolução do contrato, por falta de pagamento das rendas vencidas.

Nos termos desta norma, 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.

**O pagamento das rendas** vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência, **poderá ser feito** pelo arrendatário **em prestações mensais não inferiores a um duodécimo** do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Caso o arrendatário não proceda ao pagamento das rendas em atraso, nos termos acima referidos, pode o senhorio fazer cessar o contrato por resolução, por falta de pagamento de rendas vencidas. Note-se que nada impede que o arrendatário faça pagamentos superiores ao mínimo estatuído na lei, isto é, um duodécimo do montante total das rendas não pagas.

A presente norma apenas é aplicável às rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência em Portugal e no mês subsequente ao seu fim, tendo este sido decretado através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de

março e renovado sucessivamente pelos Decretos do Presidente da República n.ºs 17-A/2020, de 2 de abril e n.º 20-A/2020, de 17 de abril.

## **2. Apoio Financeiro aos Arrendatários Habitacionais**

Os arrendatários habitacionais que demonstrem a quebra acima referida a propósito do âmbito subjetivo, e que se vejam impossibilitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente, bem como os respetivos fiadores, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) 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), que se cifra atualmente em (438,81€).

Podem igualmente usufruir deste apoio os estudantes que não auferiram rendimentos do trabalho, bem como os respetivos fiadores, que demonstrem a referida quebra de rendimentos, desde que, constituam residência por frequência de estabelecimento de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar.

A concessão do empréstimo, nos termos acima descritos, está vedada aos arrendatários habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos de regimes especiais de arrendamento ou de renda (i.e. arrendamento apoiado; renda apoiada; e renda social).

## **3. Apoio Financeiros aos Senhorios Habitacionais**

Os senhorios que demonstrem a quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos do seu agregado familiar face (i) aos rendimentos do mês anterior; **ou** (ii) do período homólogo do ano anterior, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I.P., nos termos acima referidos, podem tomar a iniciativa de 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 seu agregado familiar desça, por este motivo, abaixo do IAS.

## **4. Condições de Concessão dos Empréstimos**

As condições de Concessão dos Empréstimos encontram-se disponíveis no Portal da Habitação que poderá ser consultado [aqui](#).



Os pedidos de apoio poderão ser solicitados através do preenchimento de um formulário que será brevemente disponibilizado no referido Portal.

## **5. Deveres de Informação**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estatui a obrigação de os arrendatários que se vejam impossibilitados de pagar a renda, de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime excecional da mora ou do regime do apoio financeiro.

O pedido de informação deverá ser acompanhado pela documentação comprovativa da situação.

No caso das rendas que se vençam até ao dia 1 de abril de 2020, a notificação pode ser feita até 20 dias após a data de entrada em vigor desta lei, iniciando-se a contagem deste prazo em 7 de abril de 2020.

### **III. Pressupostos – Arrendamento Não Habitacional**

#### **A. Âmbito Subjetivo**

O Capítulo III da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estatui as normas aplicáveis ao arrendamento não habitacional, sendo considerados arrendatários neste âmbito 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:

- i. Nos termos do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março;
- ii. Em que o encerramento ou suspensão, tenha sido determinado por medida legislativa ou administrativa, nos termos do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual;
- iii. Em que o encerramento ou suspensão, tenha sido determinado ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual; ou
- iv. Nos termos da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro;
- v. 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;

- vi. Aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que mantenham a atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

## **B. Medidas Excepcionais**

O Capítulo III da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estatui uma única medida excepcional que pode ser aplicada aos contratos de arrendamento não habitacionais, caso se encontre preenchido o âmbito subjetivo acima referido (*vide* III. A.). A concretização desta medida e a sua forma de aplicação encontra-se estatuída, através de uma fraca técnica legislativa, nos artigos 8.º a 10.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

Seguindo a terminologia do legislador, referir-mo-nos a esta medida como “diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais”.

### **1. Diferimento de Rendas de Contratos de Arrendamento Não Habitacionais**

A medida excepcional estatuída pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, para o arrendamento não habitacional, caracteriza-se, por um lado, por conferir ao arrendatário o direito de unilateralmente proceder a uma modificação contratual no que concerne à obrigação do pagamento da renda, bem como quanto à exigibilidade das mesmas e, por outro lado, restringe o direito do senhorio de fazer cessar o contrato de arrendamento com base na falta de pagamento das rendas.

O Arrendatário que preencha os pressupostos subjetivos acima referidos (*vide* III. A.), pode 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 das rendas devidas, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

A alteração contratual de diferimento de pagamento das rendas, está, no entanto, limitada às rendas que se vençam durante a vigência do estado de emergência, não sendo aplicável àquelas que se tenham vencido antes de este ser decretado. Está igualmente dependente da iniciativa do arrendatário que terá de invocar a aplicação desde regime para beneficiar do mesmo.

Quanto ao direito do senhorio de resolver, denunciar ou através de outro meio, extinguir os contratos de arrendamento não habitacionais, por falta de pagamento das rendas, é fortemente restringido, implicando que este apenas o possa fazer nos 12 meses

posteriores ao término do estado de emergência, quanto às rendas que se tenham vencido neste período e no primeiro mês subsequente. Ao senhorio está igualmente vedada a possibilidade de invocar a falta de pagamento das rendas para fundamentar a obrigação de desocupação do imóvel.

A presente medida define expressamente que não poderão ser exigidas quaisquer outras penalidades ao arrendatário que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos do número anterior, designadamente a penalização de 20% sobre o valor da renda que pode ser aplicada em casos de mora no pagamento.

As normas acima referidas são aplicáveis a outras formas contratuais de exploração de imóveis, para fins comerciais, com as necessárias adaptações.

#### **IV. Pressupostos – Entidades Públicas**

##### **A. Âmbito Subjetivo**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, é igualmente aplicável às entidades públicas que tenham arrendado, ou cedido imóveis através de outra forma contratual.

##### **B. Medidas Excepcionais**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estatui três medidas excepcionais que poderão ser aplicadas pelas entidades públicas:

- i. A redução do valor da renda;
- ii. A isenção da obrigação de pagamento da renda; e
- iii. Um regime excepcional da mora do arrendatário.

Note-se que para efeitos da aplicação destas normas é irrelevante se o arrendamento é habitacional ou não habitacional.

##### **1. Redução do Valor da Renda**

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, de 6 de abril, reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou o período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda.

Do exposto, resulta que o arrendatário terá de tomar a iniciativa de comprovar a quebra de rendimentos, nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril. (Vide. Ponto **3 Demonstração da Quebra de Rendimentos.**)

Esta norma não é aplicável aos arrendatários que beneficiem de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como os já referidos, arrendamento apoiado, renda apoiada e renda social.

## **2. Isenção do Pagamento da Renda**

As entidades públicas estão autorizadas a isentar do pagamento de renda, os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020. Esta norma é aplicável com as devidas adaptações a imóveis cedidos sob outra forma contratual.

Os arrendatários deverão igualmente comprovar que não auferem qualquer rendimento, nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril. (Vide. Ponto 3 **Demonstração da Quebra de Rendimentos.**)

## **3. Regime Excecional da Mora do Arrendatário**

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual, estão igualmente autorizadas a estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

### **V. Medidas Excepcionais ao Regime do Arrendamento Urbano**

O diploma ora analisado estatui que as regras referentes à mora do locatário, estatuído no artigo 1041.º do Código Civil (“CC”), nomeadamente, o direito de indemnização do senhorio, pela mora no pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não são aplicáveis aos casos em que se verifique as condições para a aplicação do regime excecional da mora do arrendatário motivada pela quebra de rendimentos referida no âmbito subjetivo (*vide* II. A. 1.) e nas situações em que se verifique o âmbito subjetivo dos arrendatários no arrendamento não habitacional (*vide* III. A.).

O direito à recusa do recebimento das rendas seguintes, estatuído no n.º 3 do artigo 1041.º do CC, não é aplicável durante o período de aplicação da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

### **VI. Cessação do Contrato por Iniciativa do Arrendatário**

Caso o contrato de arrendamento cesse por iniciativa do arrendatário, as rendas vencidas e não pagas, independentemente de se terem vencido na vigência da presente

lei, ou de terem sido objeto de alguma das medidas excecionais acima referidas, passam a ser exigíveis, na sua totalidade, a partir da data da cessação do contrato.

Esta norma é aplicável com as devidas adaptações a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Para informação adicional contacte a equipa de **Direito Imobiliário da BAS**: [afsilva@bas.pt](mailto:afsilva@bas.pt) e [dmramos@bas.pt](mailto:dmramos@bas.pt)