



Dantas Rodrigues & Associados

Sociedade de Advogados



## **Regime excepcional 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**

**Lei n.º 4-C/2020, DE 06 de abril**

Atenta a atual conjuntura socioeconómica derivada do surto epidemiológico COVID-19, que culminou com a declaração do Estado de Emergência em Portugal e sua renovação, a par das inúmeras medidas excepcionais adotadas nos mais diversos setores da economia portuguesa tendo em vista combater a propagação do vírus, impunha-se, de igual forma, acautelar os efeitos nefastos provocados em áreas tão sensíveis como o arrendamento urbano atento o facto de que a necessária suspensão e encerramento de inúmeras atividades e estabelecimentos comerciais ter contribuído para que muitos arrendatários tenham visto reduzida a sua capacidade económica de cumprimento das obrigações resultantes dos contratos de arrendamento por si celebrados o que poderia determinar, a curto espaço de tempo, a resolução de tais contratos com fundamento na mora excessiva ou na completa ausência de pagamento das rendas devidas, não sendo suficiente a paralisação de efeitos das cessações que, entretanto, viessem a ocorrer em período de Estado de Emergência salvaguardada no artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março.

Neste sentido, tendo em vista evitar a cessação de inúmeros contratos de arrendamento habitacionais e não-habitacionais após a cessação do período de vigência do Estado de Emergência por dificuldades no pagamento das rendas vencidas, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril vem estabelecer um regime excepcional destinado quer aos contratos habitacionais como aos não-habitacionais, prevendo ainda a proteção de contratos de arrendamento celebrados tendo por objeto imóveis detidos por entidades públicas e a possibilidade de concessão de apoio financeiro a senhorios e arrendatários em situação de quebra de rendimentos. Vejamos cada um deles:

### **1. CONTRATOS HABITACIONAIS**

No que tange aos contratos habitacionais, o regime excepcional consiste na possibilidade de o arrendatário proceder ao pagamento das rendas vencidas durante a vigência do estado de emergência e mês seguinte ao fim desse período, nos doze meses seguintes, juntamente com as rendas que se vierem a vencer em cada um desses meses, devendo para tanto proceder ao pagamento em prestações não inferiores a um duodécimo do montante total, não sendo, no caso em apreço, exigível a indemnização moratória de 20% do valor devido a que se refere o n.º 1 do artigo 1041.º. Para beneficiar do regime em apreço, aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020, os arrendatários visados carecem de informar o senhorio com antecedência mínima de cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendam beneficiar das condições referidas ou, tratando-se do mês de abril de 2020, primeiro mês abrangido pelo regime excepcional em apreço, nos vinte dias seguintes à data de entrada em vigor da Lei n.º 4-C/2020, isto é, deverão fazê-lo até ao dia 27 de abril. Na comunicação referida, os arrendatários devem ainda juntar comprovativo de que se encontram em

situação de quebra de rendimentos uma vez que o regime excecional em apreço apenas é aplicável a arrendatários que hajam sofrido uma quebra superior a 20% do rendimentos do seu agregado familiar em relação ao mês anterior ou período homólogo do ano anterior e em que a respetiva taxa de esforço seja ou se torne superior a 35%.

A demonstração da situação de quebra de rendimentos perante o senhorio deverá ser efetuada em conformidade com os termos constantes de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pelo sector da habitação.

## **2. CONTRATOS NÃO-HABITACIONAIS**

No que concerne aos contratos não-habitacionais, o regime excecional consiste na possibilidade de os arrendatários visados poderem diferir o pagamento das rendas vencidas durante o período em que vigore o Estado de Emergência e respetivo mês seguinte ao término deste, para os 12 meses seguintes a esse período, devendo para o efeito proceder ao pagamento das rendas vencidas e não pagas, em prestações não inferiores a um duodécimo do valor total, juntamente com as rendas que se vierem a vencer em cada um desses meses, sendo certo que a falta de pagamento de rendas referentes ao período em que haja vigorado o Estado de Emergência e no mês subsequente a este, não poderá ser invocada como fundamento resolutivo do contrato de arrendamento ou como causa de qualquer outra forma de cessação ou de obrigação de desocupação de imóveis, não sendo, de igual forma exigível, à semelhança do que referimos quanto aos contratos habitacionais, a indemnização moratória de 20% do valor devido a que se refere o n.º 1 do artigo 1041.º.

Este regime, aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020, destina-se aos arrendatários com contratos de arrendamento em que nos imóveis arrendados se encontram instalados estabelecimentos comerciais ou sejam desenvolvidas atividades de comércio de retalho ou prestação de serviços que hajam sido objeto de encerramento ou suspensão ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março ou por determinação legislativa ou administrativa nos termos do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março ou ao abrigo de outras disposições legislativas destinadas à execução do Estado de Emergência, ainda que mantenham a respetiva atividade em funcionamento exclusivo através de comércio eletrónico, prestação de serviços à distância ou plataforma eletrónica, sendo igualmente aplicável aos estabelecimentos de restauração e similares, ainda que os mesmos mantenham em funcionamento a respetiva atividade em exclusivo para efeitos de takeaway ou consumo fora do estabelecimento e entregas ao domicílio. Cumpre notar que neste regime, ao invés do que sucede no regime excecional aplicável aos contratos habitacionais, o arrendatário não carece de demonstrar encontrar-se numa situação de quebra efetiva de rendimentos.

## **3. CONTRATOS CELEBRADOS COM ENTIDADES PÚBLICAS**

No que tange aos contratos de arrendamento ou outras formas de cessação de imóveis detidos por entidades públicas, o legislador não estabelece a obrigatoriedade de aplicação dos regimes referidos supra pese embora confira tal possibilidade às entidades em apreço, permitindo-lhes reduzir as rendas aos arrendatários que tenham comprovadamente quebra de rendimentos superior a 20% por referência aos rendimentos do mês anterior ou período homólogo do ano anterior quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à rendas, podendo mesmo isentar os arrendatários visados quando os mesmos comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após o dia 1 de março de 2020, ou, bem ainda, estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

O disposto não é aplicável aos contratos de arrendamento abrangidos por regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como sucede nos arrendamentos apoiados, de renda apoiada ou de renda social.

## **4. APOIO FINANCEIRO A SENHORIOS E ARRENDATÁRIOS EM SITUAÇÃO DE QUEBRA DE RENDIMENTOS**

A par dos regimes excecionais supra referidos, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril vem ainda estabelecer a possibilidade de concessão de apoio financeiro a senhorios e arrendatários de contratos habitacionais que demonstrem encontrar-se em situação de quebra de rendimentos, sendo tal apoio conferido sob a forma de empréstimo sem juros, a solicitar ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.). No que respeita aos arrendatários habitacionais, incluindo estudantes, o empréstimo sem juros destina-se a 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), isto é, inferior a € 438,81.

No respeitante, por sua vez, aos senhorios habitacionais, o empréstimo sem juros referido destina-se a compensar o valor da renda mensal devida e não paga pelo arrendatário, sempre que o rendimento disponível restante do agregado familiar do senhorio desça abaixo do valor do IAS, ou seja, quando o senhorio, por falta de pagamento das rendas devidas, fique com um rendimento mensal do seu agregado inferior a € 438,81, apenas sendo tal apoio aplicável aos casos em que o ou os arrendatários em apreço não hajam cumulativamente solicitado empréstimo ao IHUR, I.P. para pagar as rendas ao senhorio.