



MEDIDAS EXCEPCIONAIS E TEMPORÁRIAS DE RESPOSTA AO COVID-19

Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril
Situações de mora no pagamento das rendas devidas no âmbito de Contrato de Arrendamento

1. Enquadramento

Entrou hoje em vigor a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril**, mais um diploma que vem estabelecer medidas excepcionais no âmbito da pandemia COVID-19, desta vez destinadas a acautelar as **situações de mora no pagamento das rendas devidas nos termos de contratos de arrendamentos celebrados, sejam estes celebrados para fins habitacionais ou não habitacionais.**

As medidas previstas neste diploma são aplicáveis às **rendas que se vençam a partir do dia 1 de Abril de 2020** e são aplicáveis não apenas aos contratos de arrendamento celebrados para fins habitacionais e não habitacionais, mas, também, a outras formas contratuais de exploração de imóveis – como seja, por exemplo, contratos de cessão de exploração ou de locação de estabelecimento.

2. Contratos de Arrendamento Habitacional

Relativamente aos contratos de arrendamento (e outras formas contratuais de exploração de imóveis) **habitacional**, o regime

A Lei n.º 4-C/2020, de 06.04, veio estabelecer medidas excepcionais para as situações de mora no pagamento das rendas devidas no âmbito de contratos de arrendamento, em virtude da situação epidemiológica provada pelo COVID-19.

As medidas previstas são aplicáveis às rendas que se vençam a partir do dia 01 de Abril.

previsto no diploma referido é aplicável quando se verifique, **relativamente aos arrendatários**, que:

- a) Existe uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; **e**
- b) A taxa de esforço do seu agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%.

O regime previsto no diploma referido é, ainda, aplicável quando se verifique, **relativamente aos senhorios**, que:

- a) Existe uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; **e**
- b) Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na lei que entrou agora em vigor.

Ora, para que as medidas previstas no presente diploma sejam aplicáveis aos contratos de arrendamento habitacionais (assim como a outras formas contratuais de exploração de imóveis com esse mesmo fim) é necessário, conforme agora referido, que se verifique uma quebra de rendimentos – seja no agregado familiar do arrendatário, seja no agregado familiar do senhorio -, pelo que necessário se torna a demonstração dessa quebra de rendimentos. Sucede, no entanto, que o presente diploma não veio definir o modo como essa demonstração deve ser feita, relegando tal questão para portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação, o que ainda não sucedeu.

Os arrendatários que reúnam as condições *supra* referidas, **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**

Para poderem beneficiar das medidas previstas no presente diploma, para além de outros requisitos, os arrendatários e/ou os senhorios têm que apresentar uma quebra superior a 20% dos rendimentos dos seus agregados familiares.

A quebra de rendimentos tem que ser demonstrada, contudo, o presente diploma não define o modo como essa demonstração deve ser feita, pelo que teremos que aguardar pela portaria respectiva.

ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

Sendo que o senhorio só poderá exercer o **direito de resolução** do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência (e apenas as vencidas a partir de dia 1 de Abril) e no primeiro mês subsequente ao fim desse período, **caso o arrendatário não efectue o pagamento dessas rendas no prazo de 12 meses contados desde o término desse período, nos termos referidos.**

Os arrendatários que se vejam impossibilitados de proceder ao 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 excepcional previsto, juntando a documentação comprovativa da situação – nos exactos termos previstos na portaria que ainda não foi elaborada e aprovada.

O prazo de cinco dias referido não se aplica, naturalmente, às **rendas que se vençam em Abril**, sendo que, nesse caso, os arrendatários podem e devem notificar os senhorios até **vinte dias após a data de entrada em vigor do presente diploma**, portanto, **até ao dia 27 de Abril**.

Este diploma prevê, também, um **apoio financeiro**, que consiste, no fundo, num empréstimo sem juros, a ser prestado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU):

- a) Aos arrendatários habitacionais (e, no caso dos estudantes que não auferiram rendimentos do trabalho, aos respectivos fiadores) que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos acima referida, e se vejam incapacitados de pagar a renda da habitação que constitui 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);

Os arrendatários que reúnam as condições exigidas, podem diferir o pagamento das rendas vencidas durante o período previsto para os 12 meses posteriores.

Os arrendatários que pretendam beneficiar do diferimento do pagamento das rendas devem informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda.

Quanto às rendas que se vencem em Abril, os arrendatários podem fazer essa comunicação até ao dia 27 de Abril.

- b) Aos senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos acima referida e cujos arrendatários não recorram ao empréstimo concedido pelo IHRU, não recebendo, assim, o valor da renda mensal devida.

É, também, prevista a concessão de um empréstimo sem juros pelo IHRU, ao arrendatário ou ao senhorio.

As condições de concessão destes empréstimos serão reguladas por diploma a ser elaborado pelo IHRU.

3. Contratos de Arrendamento Não Habitacional

No que respeita aos contratos de arrendamento (e outras formas contratuais de exploração de imóveis) **não habitacional** (ou comercial), o regime previsto no diploma referido é aplicável:

- a) 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**¹, mesmo que esses estabelecimentos mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica;
- b) Aos **estabelecimentos de restauração e similares**, mesmo que esses estabelecimentos mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

¹ Actividades suspensas por determinação legislativa ou administrativa, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 2-A/2020, de 20 de Março, do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, da Lei n.º 27/2006, de 3 de Julho, da Lei n.º 95/2019, de 4 de Setembro, ou de qualquer outro diploma destinado à execução do estado de emergência, como seja, por exemplo, restaurantes e similares, a menos que a confecção seja destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio; comércio a retalho, com excepção daquelas que disponibilizem bens de primeira necessidade ou outros bens considerados essenciais na presente conjuntura; discotecas; entre outros, assim como todas as actividades em que, dada a sua natureza, é possível a adopção do regime de teletrabalho.

O arrendatário que se encontre numa das situações referidas, **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, pagas juntamente com a renda do mês em causa.**

Apesar de o diploma não o referir expressamente, entendemos que o **dever de informação** que impende sobre o arrendatário de um contrato de arrendamento habitacional também impenderá, por maioria de razão, sobre o arrendatário de um contrato de arrendamento não habitacional. Assim, também nestes casos, deve o arrendatário que não consiga satisfazer o pagamento da renda devida, informar o senhorio de que pretende beneficiar do regime excepcional previsto, nos mesmos termos acima já referidos.

Mais, **a falta de pagamento das rendas** que se vençam nos meses em que esteja em vigor o estado de emergência, assim como as rendas que se vençam no primeiro mês subsequente ao fim desse período, **não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção dos contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação dos imóveis**. Nem é exigível que o arrendatário tenha que pagar quaisquer penalidades que tenham por base a mora no pagamento dessas rendas.

A falta de pagamento das rendas que se vençam durante este período não pode dar lugar à extinção do contrato de arrendamento, nem à obrigação de desocupação do imóvel.

Por fim, chamamos, ainda, à atenção para o facto de que, caso o arrendatário – seja de arrendamento habitacional, seja de arrendamento não habitacional – decida proceder à cessação do contrato de arrendamento, essa cessação torna exigível o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas durante o período do estado de emergência e ao abrigo do estabelecido no presente diploma.

Mais, sublinhamos que não é aplicável qualquer tipo de indemnização pelo incumprimento ou pela mora no cumprimento dos contratos de arrendamento durante este período -

designadamente, não é aplicável o disposto no art.º 1041.º do Código Civil.

O presente resumo da Lei n.º 4-C/2020, de 06 de Abril, não dispensa a consulta do texto integral do diploma, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.



[Gonçalo Vaz Osório](#)



[Mafalda do Nascimento Tavares](#)