

LEI 4-C/2020 de 06 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

1. MEDIDAS DE PROTEÇÃO NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

1. Regime excecional para as situações de mora no pagamento de renda de contratos de **arrendamento habitacionais**:

1.1 Quebra de rendimento dos arrendatários habitacionais:

(art.º 3.º alínea a) e b); art.º 4.º; art.º 12.º ns 1 e 2)

Quando os rendimentos do agregado familiar dos arrendatários, sofrerem uma queda superior a 20%, em relação aos rendimentos do mês anterior, ou em relação ao período homólogo do ano anterior; ou

Quando a taxa de esforço da totalidade dos rendimentos do agregado familiar, para pagar as rendas se torne superior a 35%, é legítimo o atraso ou mora no pagamento das rendas correspondentes ao período em que durar o estado de emergência, e ao mês subsequente, sem que o senhorio possa resolver o contrato de arrendamento com o fundamento em mora.

Contudo, tal situação só é tutelada pela presente legislação extraordinária, caso o arrendatário proceda ao pagamento das rendas em atraso, no prazo de 12/doze meses contados a partir do termo desse período.

O pagamento das rendas em mora, deverá ser fracionado nos 12 meses seguintes, e pago juntamente com a renda de cada mês.

O incumprimento do pagamento das rendas relativas ao período do estado de emergência e mês seguinte, no prazo concedido, confere ao senhorio o direito à resolução do contrato de arrendamento, com base na mora ou falta de pagamento de rendas.

Ex: Renda mensal: €1000.00

Prazo de moratória: (2 meses estado de emergência + 1 mês subsequente)

Rendas a pagar fracionadamente: 3/ €3000,00 ao longo de doze meses.

Montante a pagar nos 12 meses seguintes ao *terminus* do período de moratória: 1000,00 + 250,00

No período em referência, não existe lugar ao pagamento de qualquer indemnização pela mora, nomeadamente o agravamento previsto no art.º 1041.º do CC.

A [Portaria n.º 91/2020, de 14 de março](#) define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação do regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

1.2. Apoios Financeiros a arrendatários habitacionais, a estudantes e fiadores dos contratos: (art.º 5.º)

Para as situações em que a taxa de esforço da totalidade do rendimento familiar, é superior a 35%, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, (doravante designado por IHRU) concede empréstimos sem juros para apoio do pagamento de renda, desde que o rendimento disponível do restante agregado familiar, não seja inferior indexante dos apoios sociais.

Podem beneficiar destes empréstimos que o IHRU concede:

- a) Os arrendatários habitacionais;
- b) Os estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, desde que o locado se situe a mais de 50 kms da residência do seu agregado familiar;
- c) Os respetivos fiadores, caso preencham os requisitos referidos no artigo 3.º deste diploma.

Excetuam-se deste regime, os arrendamentos habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine por lei a redução do valor das rendas por ele devidas, nos termos de regimes especiais (arrendamento apoiado e social).

1.3. Dever de informação e prazos: (art.º 6.º ns. 1 e 2)

Os arrendatários que estejam impossibilitados de cumprir pontualmente o pagamento das rendas do período em causa, deverão avisar os senhorios por escrito, até 5/cinco dias antes do vencimento da primeira renda cujo pagamento pretendem ver diferido, juntando prova documental comprovativa da situação de impossibilidade de pagamento com os fundamentos atrás descritos no artº 3º. (quebra do rendimento).

Excetua-se deste prazo a renda do mês de abril de 2020, uma vez que tratando-se de renda que já se venceu antes da entrada do presente diploma, o aviso deverá ser efetuado até 20 dias após o dia 06 de abril de 2020.

1.4 Quebra de rendimento dos senhorios: (art.º 3.º al. c) e d))

Beneficiam das presentes medidas, os senhorios cujo agregado familiar tenha uma quebra de 20% dos seus rendimentos, face aos rendimentos do mês anterior ou de período homólogo no ano anterior, e que tal quebra se deva à falta de pagamento de rendas dos arrendatários que sejam abrangidos pelo regime legal do presente diploma.

1.5. Apoios Financeiros a senhorios: (art.º 5.º ns. 3,4,5)

Os senhorios habitacionais que tenham comprovadamente quebra de rendimentos devido à ausência de pagamento de rendas pelos arrendatários, (que não recorreram ao empréstimo do IHRU), podem beneficiar de empréstimo sem juros, para compensar o valor não recebido a título de rendas, sempre que o rendimento disponível do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS.

Os interessados poderão consultar os termos do empréstimo a efetuar pelo IHRU, no Portal da Habitação.

MEDIDAS DE PROTEÇÃO NO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

(art.º 7.º al. a) e b))

2. Regime excepcional para as situações de mora no pagamento de renda de contratos de arrendamento não habitacionais:

2.1. Quebra de rendimento dos arrendatários não habitacionais:

O presente capítulo aplica-se a:

- Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços, que se encontrem encerrados, ou que tenham as respetivas atividades suspensas, ao abrigo do DL. 2_A/2020 de 20 de março;
- Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços, que se encontrem encerrados, ou que tenham as respetivas atividades suspensas, por decisão legislativa ou administrativa, nos termos do DL. 10-A/2020 de 13 de março, ou outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância, ou através de plataforma eletrónica;
- 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, ou qualquer outra disposição legal que o permita.

2.2. Diferimento do pagamento de rendas nos contratos de arrendamento não habitacionais: (art.º 8.º)

Os arrendatários que explorem estabelecimentos comerciais mencionados no parágrafo anterior, podem diferir o pagamento das rendas correspondentes ao período em que durar o

estado de emergência, e ao mês subsequente, sem que o senhorio possa resolver o contrato de arrendamento com o fundamento em mora.

Contudo, tal situação só é tutelada pela presente legislação extraordinária, caso o arrendatário proceda ao pagamento das rendas em atraso, no prazo de 12/doze meses contados a partir do termo desse período.

O pagamento das rendas em mora, deverá ser fracionado nos 12 meses seguintes, e pago juntamente com a renda de cada mês.

O incumprimento do pagamento das rendas relativas ao período do estado de emergência e mês seguinte, no prazo concedido, confere ao senhorio o direito à resolução do contrato de arrendamento, com base na mora ou falta de pagamento de rendas.

2.3. Indemnização: (art.º 12.º)

Enquanto durar o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não existe lugar ao pagamento de qualquer indemnização pela mora, previsto no artº1041º do CC., nem se aplica o seu número 3, verificando-se o cumprimento dos requisitos a que aludem os artigos 4º e 7º da presente lei.

3. ENTIDADES PÚBLICAS: – (art.º 11.º)

3.1. Suspensão, redução ou isenção de rendas devidas a entidades públicas

- As entidades públicas que possuam imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual a terceiros, podem, durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas aos arrendatários, desde que estes tenham comprovadamente uma quebra de rendimento superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior, ou de período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35%, relativamente à renda.

- Excetua-se deste regime, as rendas fixadas ao abrigo de regimes especiais de arrendamento, como por ex., renda apoiada ou social.

- As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual, podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários, que comprovadamente tenham deixado de auferir quaisquer rendimentos após 01 de março de 2020.

- As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual, podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

4. Cessação do contrato de arrendamento: (art.º 13.º)

Se o contrato de arrendamento cessar por iniciativa do arrendatário, na data da cessação vencem-se imediatamente todas as rendas vencidas e não pagas, nos termos da presente lei, (incluindo as rendas que deveriam ser pagas em duodécimos)

5. Aplicabilidade da presente lei: (art.º 14.º)

A presente lei aplica-se a todas as rendas que se vencerem a partir do dia 01 de abril de 2020, e entrou em vigor no dia 06 de abril de 2020.

