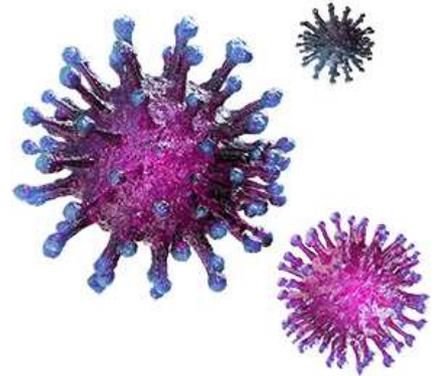




ALBUQUERQUE & ALMEIDA
ADVOGADOS

NEWS FLASH

8 de abril de 2020



COVID-19

Atualização Legal

Lei n.º 4 – C/2020 de 6 de abril

I. Lei n.º 4 – C/2020 de 6 de abril

O que é?

- Regime excecional para as situações de **mora no pagamento de rendas** devidas nos contratos de **arrendamento urbano habitacional e não habitacional**, no âmbito da pandemia COVID – 19, em todo o território nacional.
- Aplicável às **rendas que se vencam a partir do dia 1 de abril de 2020.**
- Depende sempre da **demonstração da quebra de rendimentos**, que será efetuada nos termos de portaria **a aprovar** pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.
- O regime **aplica-se também**, com as necessárias adaptações, **a outras formas contratuais de exploração de imóveis.**
- **Não se aplica aos contratos de arrendamento não habitacionais em que o locado não seja um estabelecimento aberto ao público.**

II. Arrendamento Habitacional

Requisitos	<ul style="list-style-type: none">• <u>Quanto aos Arrendatários:</u><ul style="list-style-type: none">➤ Quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar em relação aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e cumulativamente➤ A taxa de esforço do 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%;• <u>Senhorios</u><ul style="list-style-type: none">➤ 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 cumulativamente➤ Essa percentagem da quebra de rendimentos seja consequência da falta de pagamento de rendas pelos arrendatários.
Mora	<ul style="list-style-type: none">• Os arrendatários que apliquem o regime podem diferir o pagamento da renda devida durante o período de duração do estado de emergência e no primeiro mês subsequente à cessação do estado de emergência.• Terminado o período de deferimento os arrendatários obrigam-se a:<ul style="list-style-type: none">➤ <u>Efetuar o pagamento integral das rendas por liquidar no prazo de 12 meses contados a partir do mês subsequente ao término do estado de emergência;</u>➤ Realizar o pagamento, pelo menos, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total em dívida, juntamente com a renda de cada mês.• Durante o período de diferimento do pagamento, não é aplicável a indemnização de 20% devida nos termos do art. 1041º do Código Civil e o senhorio não pode recusar o recebimento das rendas neste contexto.
Empréstimos	<ul style="list-style-type: none">• Os arrendatários, estudantes sem rendimentos e os respetivos fiadores, que tenham quebra comprovada de rendimentos nos termos do presente diploma, e se sejam 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, 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 a 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

	<p>disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais, ou seja, 438,81€ (IAS).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os Senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, verificado a quebra de rendimentos superior a 20% nos termos da presente lei, podem solicitar ao IHRU, I.P., a concessão de um empréstimo sem juros, com a finalidade de 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. • <u>Os empréstimos previstos neste regime não se aplicam aos beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda</u> <i>(como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social)</i>;
<p>Procedimento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Os arrendatários que se vejam impossibilitados de pagar a renda têm o dever de informar o Senhorio: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Por escrito, no prazo de 5 dias anteriores ao vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime; ➤ Juntando documentação comprovativa da situação nos termos da portaria a aprovar. • Este regime de informação prévia não se aplica às rendas que se venceram no dia 1 de abril de 2020, podendo neste caso efetuar-se a notificação até ao dia 27 de abril 2020.
<p>Consequências da aplicação</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Os arrendatários não estão sujeitos ao pagamento de uma indemnização igual a 50% do que for devido, por atraso no pagamento de rendas que se vençam entre 1 de abril e o primeiro mês subsequente ao fim do estado de emergência. • O direito de recusar o recebimento das rendas fica suspenso durante o período de aplicação da presente lei. • Caso os arrendatários façam cessar o arrendamento antes do período de 12 meses previsto para pagamento da renda diferida, ficam obrigados a pagar imediatamente ao senhorio as rendas vencidas e não pagas referentes ao mesmo.

III. Arrendamento não habitacional

<p>Requisitos</p>	<p><u>O regime excecional aplica-se aos estabelecimentos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>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 de:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Decreto-Lei nº 2-A/2020, de 20 de março; ➤ Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei nº 27/2006, de 3 de julho e da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei nº 95/2019, de 4 de setembro;
-------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 10-A/2020, de 13 de março; ➤ De outras disposições destinadas à execução do estado de emergência <ul style="list-style-type: none"> ● Aos estabelecimentos de <u>restauração e similares</u>, 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. ● A outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, designadamente contratos de lojistas em centros comerciais, contratos de cedência de espaços, prestação de serviços e outros, com as necessárias adaptações.
Mora	<ul style="list-style-type: none"> ● O arrendatário pode diferir as rendas vencidas entre 1 de abril e o primeiro mês subsequente ao fim do estado de emergência decretado no país. ● Terminado o período de deferimento os arrendatários obrigam-se a: <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Efetuar o pagamento integral das rendas por liquidar no prazo de 12 meses contados a partir do mês subsequente ao término do estado de emergência;</u> ➤ Realizar o pagamento, pelo menos, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total em dívida, juntamente com a renda de cada mês.
Consequências da aplicação	<ul style="list-style-type: none"> ● Os arrendatários que se enquadrem no respetivo regime, não ficam sujeitos ao pagamento de quaisquer penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos da presente lei. ● Os arrendatários não estão sujeitos ao pagamento de uma indemnização igual a 50% do que for devido, por atraso no pagamento de rendas que se vençam entre 1 de abril e o primeiro mês subsequente ao fim do estado de emergência. ● O direito de recusar o recebimento das rendas fica suspenso durante o período de aplicação da presente lei. ● Caso os arrendatários façam cessar o arrendamento antes do período de 12 meses previsto para pagamento da renda diferida, ficam obrigados a pagar imediatamente ao senhorio as rendas vencidas e não pagas referentes ao mesmo.
Cessação do contrato	<ul style="list-style-type: none"> ● A falta de pagamento das rendas que se vençam nos termos referidos acima 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.

IV. Entidades Públicas

Suspensão,
redução ou
isenção de
rendas devidas a
Entidades
Públicas

- **As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual:**
 - Podem, durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35 % relativamente à renda;
 - Podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020;
 - Podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.
- **A possibilidade mencionada acima não se aplica aos beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda (como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social);**

A presente nota informativa, de forma geral e abstrata, visa enunciar as consequências da atual crise epidemiológica relacionadas com a mora no pagamento das rendas devidas nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, pelo que, não substitui a necessidade de aconselhamento jurídico adequado a cada caso concreto.

Caso pretenda esclarecimentos adicionais sobre o presente tema, contacte:

Rita Delgado
Sócia | Partner
rd@aalegal.pt

Simão Mira
Sócio | Partner
sm@aalegal.pt

Legislação

- Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/131193441>
- Decreto-Lei n.º 47344, disponível em: <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>