

**LEI N.º 4-C/2020, DE 6 DE ABRIL**

**REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA NO ÂMBITO DA PANDEMIA COVID-19**

**I. ENQUADRAMENTO**

- Estabelece um regime excecional aplicável:
  - Às situações de mora no pagamento da renda devida nos termos dos contratos de arrendamento, habitacionais e não habitacionais, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19;
  - A outras formas contratuais de exploração de imóveis, designadamente para fins comerciais (com as necessárias adaptações).



## II. ARRENDAMENTO HABITACIONAL

### Moratória e Apoio Financeiro aos Arrendatários

- Quando se verifique relativamente aos arrendatários habitacionais:
    - 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;
    - Que a taxa de esforço do seu agregado familiar (percentagem do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento da renda) seja ou se torne superior a 35%,
- os arrendatários habitacionais podem não pagar as rendas vencidas no período em que vigore o estado de emergência e no mês subsequente, desde que paguem essas rendas no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um 1/12 do montante total em dívida, pagas juntamente com a renda de cada mês. Esta moratória limita o direito de resolução dos senhorios (conforme indicado infra).
- Os arrendatários habitacionais – com exceção daqueles cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas no âmbito de programas como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social - e os fiadores dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho e que estudem a uma distância superior a 50km da sua residência permanente, que demonstrem quebra de rendimentos nos termos referidos *supra*, podem, em alternativa ao não pagamento de rendas, solicitar ao Instituto da Habitação e 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 de 35%. O rendimento disponível restante do agregado familiar não pode ser inferior ao indexante dos apoios sociais.

### Apoio Financeiro aos Senhorios

- Quando se verifique relativamente a senhorios:
  - 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;
  - Que essa percentagem de quebra de rendimentos se deve ao não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo deste regime excecional,



	<p>os senhorios habitacionais, cujos arrendatários não tenham recorrido ao empréstimo do IHRU, I.P. para continuar a pagar as rendas, podem solicitar ao IHRU, I.P. a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor das rendas mensais, devidas e não pagas, sempre que o rendimento disponível restante do seu agregado desça, por tal razão, abaixo do indexante de apoios sociais.</p>
<b>Cessação do Contrato pelo Senhorio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Os senhorios apenas terão direito à resolução dos contratos de arrendamento para habitação, por falta de pagamento de rendas vencidas no período em que vigore o estado de emergência e no mês subsequente, se os arrendatários não regularizarem a situação no prazo de 12 meses contados do termo desse período, mediante o pagamento de prestações mensais não inferiores a um 1/12 do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.</li></ul>
<b>Deveres de Informação</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Os arrendatários têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendam beneficiar deste regime excecional, juntando, para tal, informação comprovativa da situação, nos termos de portaria (ainda a aprovar pelo Governo);</li><li>No caso das rendas que se vencessem a 1 de abril de 2020, os arrendatários podem informar o senhorio, por escrito, até 27 de abril de 2020.</li></ul>

### III. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

<b>Aplicação</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Podem beneficiar deste regime:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Os estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços que se encontrem encerrados ou que tenham as suas atividades suspensas 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, na sua redação atual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que se mantenha a prestação de atividades de comércio eletrónico e/ou de prestação de serviços à distância e/ou através de plataforma eletrónica;</li><li>○ Os estabelecimentos de restauração e similares, incluindo os que mantêm atividade para efeitos exclusivos de confeção, destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio, nos termos do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.</li></ul></li></ul>
<b>Diferimento de rendas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Os arrendatários podem diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao termo desse período, em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total em dívida, pagas juntamente com a renda de cada mês.</li></ul>
<b>Cessaçã do Contrato e outras penalidades</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ A falta do pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no mês subsequente, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento da obrigação de desocupação de imóveis.</li><li>■ Não é exigível aos arrendatários que beneficiem deste regime o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento das rendas que se vençam neste período.</li></ul>
<b>Outro tipo de Contratos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Este regime aplica-se, com as necessárias adaptações, a quaisquer outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais.</li></ul>

#### IV. ENTIDADES PÚBLICAS

- Sem prejuízo dos regimes aplicáveis aos arrendamentos habitacionais e não habitacionais descritos, as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob qualquer outra forma contratual, podem, durante o período de vigência deste regime excecional:
  - 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;
  - Isentar os seus arrendatários do pagamento de renda desde que estes comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020;
  - Estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

#### V. DISPOSIÇÕES FINAIS

##### Indemnização

- A indemnização em caso de mora do arrendatário, igual a 20% do que for devido, prevista no número 1 do artigo 1041.º do Código Civil, não é exigível quanto às rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se os arrendatários preencherem os requisitos de aplicação a presente Lei.
- O disposto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil não é aplicável durante o período de aplicação da presente Lei, o que significa que o senhorio não tem o direito de recusar o recebimento de rendas seguintes, as quais não se podem considerar em dívida.

## V. DISPOSIÇÕES FINAIS

### Vencimento imediato

- A cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas ao abrigo do permitido nesta Lei.

## VI. APLICAÇÃO

- O presente diploma é aplicável às rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, a partir de 1 de abril de 2020;
- O presente diploma aplica-se em todo o território nacional.

Lisboa, 10 de abril 2020

Equipa CS Associados