



A situação excecional dos arrendamentos (Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

Na sequência do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, renovado no dia 02/04/2020, através do Decreto do presidente da República n.º 17-A/2020, que determinou o estado de emergência em Portugal, motivado pelo estado de pandemia provocada pela doença COVID-19 que assola o mundo, sem exceção, tem vindo o Governo a reconhecer como fundamental, e a determinar a sua aplicação, a adoção de uma série de medidas que visam garantir alguma estabilidade na vida da população em geral e em diversas áreas, considerando a drástica redução da atividade económica e a situação de desproteção social a que esta situação conduzirá muitas famílias.

Efetivamente, já na **Lei n.º 1-A/2020, alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, no seu art.º 7.º, n.º 11**, estabeleceu-se desde logo a proteção da habitação, por forma a evitar colocar os arrendatários em posições de fragilidade por falta de habitação própria.

No mesmo sentido, o artigo 8.º do mesmo diploma suspendeu a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento, da caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação, a suspensão do prazo previsto na lei para a restituição do imóvel em casos de caducidade do contrato de arrendamento, quando o termo do mesmo ocorra durante o prazo de vigência da identificada Lei n.º 1-A/2020, alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, bem como a execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria permanente do executado.

É nesta perspetiva que foi dia 06/04/2020 publicada a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, que determina a adoção de um regime excecional, com a adoção de uma serie de medidas protetoras também da situação dos arrendatários, sejam eles **arrendamentos habitacionais ou comerciais**, mas sem esquecer os senhorios que, de alguma forma deverão também ser salvaguardados, na medida em que a falta do pagamento das rendas pelos arrendatários os poderá também conduzir a uma situação de carência económica.

O regime excecional agora determinado também se estende às **entidades públicas** que detenham imóveis arrendados, conferindo-lhes a possibilidade de vir a suspender, reduzir ou isentar o pagamento de renda por parte dos seus arrendatários, à semelhança, aliás, do que já foi decidido antecipadamente pelas Câmaras Municipais de Lisboa e do Porto.

Por forma a simplificarmos o entendimento sobre estas medidas, apresentamos de seguida um conjunto de perguntas e respostas que visam ilucidar arrendatários e senhorios:

1

A que situações se aplica a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril?

O presente diploma estabelece um regime excecional aplicável quer ao arrendamento habitacional, quer ao arrendamento não habitacional, e destina-se a proteger as situações em que o arrendatário entra em mora no pagamento das rendas.

2

Por quanto tempo se destinam a vigorar estas medidas excecionais?

As medidas agora decretadas destinam-se a vigorar enquanto durar o estado de emergência, que teve início no passado dia 19 de março e foi prorrogado no passado dia 02 de abril, sendo passível de novas prorrogações.

3

Mas as medidas excecionais terminam automaticamente no dia que terminar o estado de emergência?

Não. Só terminam a sua vigência um mês após o termo do estado de emergência. Ou seja, se o presente estado de emergência, que foi decretado até ao próximo dia 18 de abril não vier a ser prorrogado, as medidas aqui implementadas vigorariam até ao dia 18 de maio de 2020.

A) O arrendamento habitacional (habitação permanente):

4

O que prevê este diploma para o arrendatário habitacional?

No caso do arrendatário deixar de ter condições para continuar a pagar a renda, entrando assim em mora, pode **diferir o pagamento das rendas vencidas e não pagas** durante este período, para os 12 meses seguintes, a contar do fim do período de aplicabilidade das medidas excecionais (ou seja, decorrido que seja um mês sobre o termo do período do estado de emergência).

5

Em que condições pode o arrendatário habitacional efectuar o pagamento das rendas vencidas e não pagas?

O arrendatário pode efetuar o seu pagamento em prestações mensais, com montantes que não podem ser inferiores a um duodécimo do montante total, a pagar juntamente com a renda do mês em causa, assim que se retomar o seu pagamento.

6

A possibilidade de diferimento do pagamento das rendas é aplicável a todas as situações?

Para que esta medida possa ser aplicável, é necessário que o arrendatário sofra uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e a taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, seja ou se torne superior a 35% (requisitos cumulativos).

7

Como se faz a demonstração dos requisitos para possibilitar o diferimento do pagamento das rendas?

A demonstração da quebra de rendimentos será efetuada nos termos da Portaria que vier a ser aprovada pelo membro responsável pela área da habitação. Significa isto que o presente diploma, na verdade, só poderá ter plena aplicabilidade quando esta Portaria for criada e publicada. Até lá, o arrendatário não tem como fazer a demonstração da sua situação frágil e que fundamenta a necessidade de protelar no tempo o pagamento das rendas.

Não obstante, a presente Lei determina a sua aplicação às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020.

8

Caso o arrendatário habitacional entre em mora no pagamento das rendas, nas condições previstas na Lei n.º 4-C/2020, pode simplesmente deixar de pagar a renda?

Não. Os arrendatários que se vejam impossibilitados de pagar a renda nos termos aqui descritos têm o dever de **informar o senhorio**, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime previsto no presente capítulo. Será nesta comunicação que os arrendatários devem juntar a documentação comprovativa da situação, nos termos que vier a ser definido na Portaria ainda a publicar. Considerando que o diploma apenas entrou em vigor dia 06/04/2020, este pré-aviso de 5 dias só pode funcionar para o futuro, ou seja, para as rendas que se vencerão a partir do dia 1 de maio.

Para as rendas vencidas a 1 de abril, deverá o arrendatário informar o senhorio nos 20 dias seguintes sobre a situação de impossibilidade de efetuar o pagamento das rendas.

9

Pode a situação de mora dar lugar a aplicação de alguma penalização?

Em matéria de indemnizações, em circunstâncias normais, o n.º 1 do art.º 1041.º do Código Civil determina que no caso do arrendatário se constituir em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.

Contudo, **enquanto estiver em vigor o estado de emergência, e no primeiro mês subsequente**, esta indemnização não se aplica, desde que se verifiquem os requisitos acima descritos,

Por consequência, o senhorio também não pode recusar o recebimento das rendas seguintes com fundamento na falta de pagamento da indemnização (como lhe seria possível em condições normais, nos termos do n.º 3 do art.º 1041.º).

10

No domínio das relações entre privados, pode o senhorio resolver o contrato de arrendamento para fins habitacionais, neste período, por falta de pagamento de rendas?

Não, relativamente às rendas vencidas no dia 1 de abril de 2020, desde que o arrendatário, nos próximos 20 dias, o informe, por escrito, que pretende beneficiar do regime das moratórias no prazo de 12 meses, juntando, para o efeito, a documentação necessária para provar a quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e a taxa de esforço do agregado familiar igual ou superior a 35%. Quanto às rendas a vencer a partir do dia 1 de maio e subsequentes meses, a comunicação prevista deve ocorrer até 5 dias antes da correspondente data de vencimento.

11

E se o arrendatário fizer cessar o contrato de arrendamento neste período?

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas nos termos da presente Lei, de uma só vez.

12**É possível ao arrendatário habitacional recorrer a algum tipo de apoio financeiro?**

Sim. Os arrendatários habitacionais (e os estudantes que não auferam rendimentos de trabalho e que constituam residência para frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar), que se vejam incapacitados de pagar a renda nos termos que vêm previstos no presente diploma, podem solicitar ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**, 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 máxima de 35%, por forma a permitir o pagamento da renda devida.

Porém, também neste caso, o arrendatário que pretenda aceder a este apoio está condicionado à prévia publicação de um regulamento com as condições de concessão deste apoio financeiro, a elaborar pelo IHRU, publicação que será feita no Portal da Habitação deste Instituto e entrará em vigor nesta mesma data, por razões de celeridade.

13**Para aceder a este apoio financeiro, basta ser arrendatário habitacional e preencher os requisitos de elegibilidade?**

Não. Os arrendatários habitacionais que já beneficiem de regimes especiais aplicáveis ao arrendamento ou ao pagamento de rendas, como é o caso do arrendamento apoiado, da renda apoiada e da renda social, cujos arrendatários não podem beneficiar deste apoio financeiro.

14**E o senhorio não beneficia de qualquer tipo de proteção durante o mesmo período?**

Também os senhorios podem solicitar ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**, a **concessão de um empréstimo sem juros** para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga.

15**Em que condições podem os senhorios recorrer a este apoio financeiro?**

Para que esta medida possa ser aplicável, é necessário que o senhorio sofra 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 quebra seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários. Também neste caso, a demonstração da quebra de rendimentos está dependente da publicação da Portaria que vier a ser aprovada pelo membro responsável pela área da habitação e que definirá a fórmula de cálculo para o efeito.

Contudo, mesmo preenchendo os requisitos acima referidos, o senhorio só pode aceder ao apoio financeiro no caso em que os seus arrendatários não recorram eles próprios ao apoio financeiro concedido pelo IHRU, versado no mesmo diploma.

B) O arrendamento não habitacional:**16****A quem se aplica:**

I) aos **estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços** encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, em sequência das várias medidas adotadas em resultado Pandemia provocada pela doença COVID-19, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;

II) aos **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.

17**O que prevê este diploma para o arrendatário não habitacional?**

No caso do arrendatário não habitacional deixar de ter condições para continuar a pagar a renda, entrando assim em mora, pode **diferir o pagamento das rendas vencidas e não pagas** durante este período, para os 12 meses seguintes, a contar do fim do período de aplicabilidade das medidas excecionais (ou seja, decorrido que seja um mês sobre o termo do período do estado de emergência).

18

Em que condições pode o arrendatário não habitacional efectuar o pagamento das rendas vencidas e não pagas?

O arrendatário pode efetuar o seu pagamento em prestações mensais, com montantes que não podem ser inferiores a um duodécimo do montante total, a pagar juntamente com a renda do mês em causa, assim que se retomar o seu pagamento.

19

Neste caso, a lei estabelece algum requisito para que possa ser aplicado este diferimento no pagamento das rendas?

O único requisito circunscreve-se à situação do próprio estabelecimento, ou seja, estas medidas excepcionais aplicam-se apenas aos **estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços** que estejam encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, em sequência das várias medidas adotadas em resultado Pandemia provocada pela doença COVID-19, bem como aos **estabelecimentos de restauração e similares**, incluindo os que mantêm o exercício da atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

20

E no caso do arrendamento para fins não habitacionais?

Tratando-se de um estabelecimento aberto ao público, destinado a atividades de comércio a retalho ou de prestação de serviços, encerrado ou que tenha a respetiva atividade suspensa ao abrigo da lei ou determinação administrativa ou então de um estabelecimento de restauração e similar, o artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020, prevê que o arrendatário possa 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. Nesse caso, a falta de pagamento das rendas não pode motivar a resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, ou, sequer, a obrigação de desocupação de imóveis.

21

E pode a situação de mora dar lugar a aplicação de qualquer outra penalização?

Aos arrendatários não habitacionais definidos como elegíveis para a aplicação das medidas excepcionais do presente diploma, não é igualmente aplicável qualquer outra penalidade que tenha por base a mora no pagamento de rendas que se vençam durante o período do estado de emergência e no mês subsequente.

Como já referimos a propósito dos arrendamentos habitacionais, em matéria de indemnizações, em circunstâncias normais, o n.º 1 do art.º 1041.º do Código Civil determina que no caso do arrendatário se constituir em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.

Contudo, enquanto estiver em vigor o estado de emergência, e no primeiro mês subsequente, esta indemnização não se aplica, desde que se verifiquem que estejamos a falar dos estabelecimentos identificados como elegíveis.

Também neste caso, o senhorio não pode recusar o recebimento das rendas seguintes com fundamento na falta de pagamento da indemnização (como lhe seria possível em condições normais, nos termos do n.º 3 do art.º 1041.º).

22

E se o arrendatário fizer cessar o contrato de arrendamento neste período?

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas nos termos do presente Decreto-Lei.

C) E as entidades públicas?

23

Quem pode beneficiar das medidas excecionais aplicáveis aos arrendatários?

Nesta matéria, o raciocínio do legislador terá sido o mesmo que aplicou na situação do arrendamento habitacional, possibilitando às entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual, durante o período de vigência do presente Decreto-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.

Contudo, neste caso, o legislador não fez depender a demonstração da situação de redução de rendimentos ou de demonstração da taxa de esforço da publicação de uma Portaria, como fez nos arrendamentos particulares.

Também aqui se excluem desta possibilidade os que sejam já beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

24**Pode o presente regime excepcional ser aplicado a outro tipo de arrendamentos feitos pelas entidades públicas?**

Sim. No caso de imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual, as entidades públicas podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020, podendo, ao invés, estabelecer moratórias aos seus arrendatários, diferindo o pagamento das rendas.

Outras questões:**25****E quanto às resoluções operadas antes da entrada em vigor da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pela Lei 4-A/2020, de 6 de abril?**

A Lei prevê, no seu 8.º, alínea a), a suspensão dos efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio, independentemente da causa que lhe esteja subjacente, durante e até 60 dias após cessação da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença Covid-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública.

26**Em caso de caducidade ou oposição à renovação do contrato de arrendamento operada pelo senhorio, os seus efeitos mantêm-se, ao abrigo da lei?**

Não. Também aqui, o já mencionado artigo 8.º comporta algumas alterações. Com efeito, durante o prazo de vigência da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pela Lei 4-A/2020, de 6 de abril, não produz efeitos a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação do contrato. De igual forma, fica suspensa a produção de efeitos da revogação e da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, efectuadas pelo senhorio.

27**O que acontece às ações e procedimentos especiais de despejo que se encontrem já pendentes?**

A este respeito, a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pela Lei 4-A/2020, de 6 de abril, prevê no seu artigo 7.º, n.º 11, a suspensão de todas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa.

Nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, quanto à suspensão das ações de despejo, procedimentos especiais de despejo e processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa, a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, **produz os seus efeitos desde o dia 9 de março de 2020.**

No que diz respeito à suspensão dos efeitos da denúncia, caducidade, revogação e oposição à renovação do contrato de arrendamento, de fins habitacionais ou não habitacionais, a Lei a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, **produz os seus efeitos desde o dia 12 de março**, nos termos do artigo 6.º, n.º 1 da já mencionada Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril.

Em qualquer caso, a mesma **vigora até cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença Covid-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública que, no caso dos prazos judiciais, será confirmada por Decreto-Lei, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 7.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março.**

Neste caso, se após o estado de emergência, o inquilino terminar o contrato de arrendamento, terá que pagar todas as rendas vencidas de uma única vez, salvo se existir algum acordo em contrário entre o arrendatário e o senhorio.

Como é que se afere na prática a contabilização da mora decorrente das rendas em atraso, quando o estado de emergência, com a duração inicial de 15 dias, foi e pode vir a ser prorrogado por períodos sucessivos de mais 15 dias?

No que concerne ao **arrendamento para fins habitacionais**, o artigo 4.º da Lei n.º 4-C/2020 de 6 de abril, dispõe que o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Significa isto que a mora no pagamento das renda apenas começa a produzir efeitos a partir do final do mês subsequente ao fim do Estado de emergência, independentemente deste durar os primeiros quinze dias ou, em caso de renovação, o mês inteiro.

O mesmo se verifica no **arrendamento para fins não habitacionais** dispondo, a este respeito, o artigo 8.º do identificado diploma legislativo que o arrendatário que preencha os requisitos para o efeito, 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.

Exemplo: O Estado de Emergência é renovado, sucessivamente, terminando a sua vigência a 15 de junho de 2020. O inquilino, tendo feito a comunicação para o efeito, está sem pagar a renda, desde o **dia 1 de maio de 2020**. Considerando o teor da Lei, ele só reiniciará o pagamento da renda a partir do **dia 1 de agosto**. Isto porque, nos termos da lei, o arrendatário pode não pagar a renda durante **os meses em que vigora o Estado de Emergência** – abril, maio e junho – **e, ainda, o mês subsequente ao seu término** – no caso julho. Assim, **a partir do dia 1 de agosto, o inquilino paga a renda correspondente aquele mês acrescida de um duodécimo do valor total em dívida, ou seja, das rendas correspondentes ao meses de maio, junho e julho.**

Conclusões:

Sem prejuízo das medidas agora publicadas, que se destinam a equilibrar também a situação dos arrendatários e dos senhorios no mercado do arrendamento, quer habitacional, quer comercial, reservamos uma dúvida sobre este regime que, na nossa opinião, apenas se explica pela necessidade urgente de estabelecer também aqui medidas protetoras, considerando a velocidade que a produção legislativa tem adotado.

Fica assim por determinar, à semelhança do arrendamento habitacional, **quais as medidas protetoras do senhorio** no caso da quebra no pagamento das rendas **nos arrendamentos não habitacionais**, considerando que também estes arrendamentos são fontes normais de rendimento dos senhorios.

Uma chamada de atenção para a **Portaria** que terá que ser aprovada rapidamente pelo membro do Governo responsável pela área da habitação, porque será este o diploma que confere exequibilidade à presente Lei na sua totalidade, porque prever destina-se a prever como se fará a demonstração da quebra de rendimentos, quer por parte dos arrendatários, quer por parte dos senhorios, e como tal tornará exequível, pelo menos para o arrendamento habitacional, a aplicação das medidas excecionais agora promulgadas.

Por fim, importa ainda perceber qual a solução aplicável no caso em que o arrendatário, ficando **numa situação de fragilidade provocada pelo desemprego** ou, no arrendamento não habitacional, **pelo encerramento permanente da sua atividade**, se vê impedido de cumprir a moratória? E se, terminado o período excecional, o arrendatário apenas paga a renda correspondente aquele mês, ficando por pagar o duodécimo do total em dívida, em virtude da moratória? **Estarão os requisitos para a resolução do contrato de arrendamento preenchidos?** Impõe-se a consagração de soluções que respondam a estas questões e, ainda, de **mecanismos processuais que facilitem a resolução dos conflitos** daí emergentes que serão, findo o período determinado para o combate à pandemia, inúmeros.