

8 DE ABRIL DE 2020

## COVID 19 REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA

No passado dia 6 de Abril foi publicada a Lei n.º 4-C/2020, que estabelece um regime excepcional 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.

De acordo com a referida Lei:

### 1. ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS

Quanto aos **arrendatários**, quando se verifique:

- a) uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- b) a taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário (percentagem dos rendimentos destinada ao pagamento da renda) seja ou se torne superior a 35%;

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 efectuar 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.

Por outro lado, os arrendatários que tenham, comprovadamente, a quebra acima referida e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (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%.

A possibilidade de solicitar este empréstimo não é aplicável aos arrendatários cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que

pretendem beneficiar deste regime excepcional. No caso das rendas que se venceram no passado dia 1 de Abril, esta notificação deverá ser feita até ao dia 27 de Abril.

Relativamente aos **senhorios**, quando se verifique:

- a) uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
  - b) essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas; **e**
  - c) os respectivos arrendatários não recorram ao empréstimo do IHRU,
- podem solicitar a este mesmo Instituto a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal devida e não paga.

## **2. ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS (e outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais):**

Estas medidas excepcionais aplicam-se apenas:

- 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, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica; **e**
- b) aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo.

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

A falta de pagamento destas rendas não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção dos contratos, nem aos arrendatários é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento das rendas vencidas.

À medida que forem sendo publicados diplomas legislativos que alterem ou complementem o acima referido, actualizaremos esta informação.

Para conhecer de forma mais completa as medidas adoptadas em matéria de arrendamento, consulte também a nossa Nota Informativa sobre *Medidas Excepcionais e Temporárias: Efeitos no Arrendamento*, divulgada em 25.03.2020, [aqui](#).

---

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre as consequências no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias adoptadas para mitigar os efeitos da Covid 19, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria arrendamento.

---

**Leonor Monteiro**

[lm@paresadvogados.com](mailto:lm@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Leonor Monteiro** ([lm@paresadvogados.com](mailto:lm@paresadvogados.com)).