



COVID-19

Legal Insights nº17

Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, vem estabelecer a aplicação de medidas com vista à flexibilização das rendas devidas no âmbito de contratos de arrendamento habitacional e de contratos de arrendamento não habitacional.

No dia 6 abril de 2020 foi publicada em Diário da República a Lei 4-C/2020 que prevê a aplicação de medidas temporárias e excepcionais com vista à flexibilização das rendas devidas no âmbito de contratos de arrendamento habitacional e de contratos de arrendamento não habitacional.

Assim, no que respeita ao **arrendamento habitacional**, a presente Lei aplica-se aos arrendatários que cumulativamente preencham os seguintes requisitos: (i) os rendimentos do seu agregado familiar sofram uma quebra superior a 20% face ao mês anterior ou período homólogo do ano anterior e (ii) cuja taxa de esforço, correspondente à percentagem do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento da renda, seja igual ou superior a 35%.

Estes arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos, os respetivos fiadores, que se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituam sua residência permanente ou, no caso dos estudantes, que constituam sua residência por frequência em estabelecimento de ensino situado a mais 50 km da residência permanente do agregado familiar, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de um **empréstimo sem juros** para suportar o pagamento parcial da mesma, não podendo em momento algum o rendimento disponível restante do agregado familiar ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).

O apoio financeiro prestado pelo IHRU, I. P. também se aplica aos senhorios habitacionais que apresentem uma quebra dos rendimentos do seu agregado familiar superior a 20% originada pelo não pagamento das rendas devidas pelos arrendatários ao abrigo da presente Lei, no caso de os respetivos arrendatários não recorrerem ao empréstimo referido supra e o não pagamento das rendas devidas leve a que o rendimento disponível do restante agregado familiar do senhorio desça, em consequência, abaixo do IAS.

Cumprir releva ainda que a demonstração da quebra dos rendimentos deverá ser efetuada nos termos de portaria ainda a aprovar pelo Governo e que a concessão dos empréstimos pelo IHRU, I. P. será ainda objeto de regulamento a elaborar pelo referido instituto.

Mais, sobre os arrendatários habitacionais, recai um **dever de informar** os respetivos senhorios da impossibilidade do pagamento da renda, até cinco dias

antes do vencimento da primeira renda em que pretendam beneficiar do regime previsto para o arrendamento habitacional, sendo que às rendas que se vençam no dia 1 de abril de 2020, o prazo para a notificação é de 20 dias a contar da data de entrada em vigor do diploma legal em apreço.

No âmbito do **arrendamento não habitacional**, a presente Lei aplica-se aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestações de serviços encerrados ou que tenham as suas atividades suspensas (A) ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, (B) por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, (C) ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, assim como da Lei de Bases da Saúde, ou (D) ao abrigo de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, ainda que os referidos estabelecimentos mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica.

As medidas temporárias e excecionais previstas na presente Lei, aplicam-se também 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.

No que respeita ao **pagamento diferido das rendas**, o presente diploma estipula que tanto os arrendatários habitacionais, como os arrendatários não habitacionais, relativamente às rendas referentes ao período em que vigore o estado de emergência e mês subsequente, possam efetuar o pagamento das mesmas no prazo de 12 meses a contar do final do mês subsequente ao termo do estado de emergência, através de prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, a pagar juntamente com as rendas que se vençam posteriormente ao período referido, sem que o não pagamento constitua fundamento para a cessação do contrato.

No caso dos arrendamentos não habitacionais, a falta de pagamento das rendas referidas não poderá também constituir fundamento de obrigação de desocupação dos imóveis, nem é exigido aos arrendatários não habitacionais o pagamento de outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento das mesmas.

Quanto às rendas devidas a **entidades públicas** que explorem imóveis, e sem prejuízo das restantes disposições consagradas no diploma em apreço, poderão durante o período de vigência do mesmo, reduzir a renda 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 dessa quebra resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda, prevendo ainda a possibilidade das referidas entidades públicas permitirem a isenção do pagamento de rendas aos arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020, e ainda a capacidade de estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

O diploma legal em apreço também estabelece que a indemnização prevista no Código Civil, correspondente a 20% do que for devido, pelo atraso no pagamento das rendas que se vençam no período em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, sempre que se verifique o diferimento do pagamento das mesmas ao abrigo da presente Lei, não é exigível, assim como o Senhorio não poderá recusar receber as rendas seguintes.

Acresce que se o contrato cessar por iniciativa do arrendatário, as rendas vencidas e não pagas tornam-se, a partir da data de cessação, imediatamente exigíveis.

A presente Lei entra em vigor às 00.00 do dia 7 de abril de 2020.

Para aceder ao texto integral da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, por favor clique [aqui](#).

Para mais informações, por favor contacte:

João Pinheiro da Silva

Direito Imobiliário

Email: jpsilva@ctsu.pt

Lisboa: Av. Eng. Duarte Pacheco 7, 7.º piso

1070-100 Lisboa, Portugal

Porto: Praça do Bom Sucesso, 61, Piso 13, fração 1309

4150-146 Porto, Portugal

Tel.: +351 219245010

Fax: +351 219245011

Caso não pretenda rececionar estas comunicações poderá opor-se, a qualquer momento, à utilização dos seus dados para estes fins, devendo para tal, enviar pedido escrito para o seguinte endereço de email: geral@ctsu.pt.

A CTSU assegura ainda o direito de acesso, atualização, retificação ou eliminação, nos termos da legislação aplicável, mediante pedido escrito dirigido para o referido endereço de email. Esta comunicação apenas contém informação de caráter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela CTSU. Antes de qualquer ato ou decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A CTSU não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

CTSU - Sociedade de Advogados, SP, RL, SA é uma sociedade de advogados independente, membro da Deloitte Legal network. A "Deloitte Legal" integra as práticas legais das "member firms" Deloitte Touche Tohmatsu Limited e as sociedades de advogados independentes a ela ligadas que prestem serviços jurídicos. Por motivos legais e regulatórios, nem todas as "member firms" prestam serviços jurídicos.