

Nota Informativa

**COVID 19: MEDIDAS EXCECIONAIS E TEMPORÁRIAS
NO ARRENDAMENTO URBANO**

Foi publicada a Lei n.º 4-C/2020, de 06.04, que entrou em vigor a 07.04.2020 e que aprovou o regime excecional 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.

Foi também já aprovada a Portaria n.º 91/2020, de 14.04, que regulamenta a referida Lei, na parte referente à demonstração da quebra de rendimento, o que motiva a atualização da presente informação.

Pretende-se, na presente nota informativa, explicar o regime jurídico decorrente da referida Lei, bem como da indicada Portaria, aproveitando-se, ainda, para enunciar as alterações legislativa introduzidas em matéria de arrendamento urbano por via da Lei n.º 1-A/2020, de 19.03, alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 06.04.

Assim, na presente nota informativa pode encontrar informação sobre:

- 1) Medidas de apoio no arrendamento habitacional:**
 - 1.1** Pedido de empréstimo;
 - 1.2** Possibilidade de diferir o pagamento das rendas;

- 2) Medidas de apoio no arrendamento não habitacional;**
- 3) Medidas que poderão ser adotadas pelas entidades públicas.**
- 4) Outras medidas de apoio aos arrendatários: suspensão de ações judiciais, da denúncia ou da oposição à renovação dos contratos, da caducidade, ...**

- Página | 1 -



1) ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Que apoios existem no arrendamento habitacional?

- 1.1 Pedido de empréstimo ao IHRU;
- 1.2 Possibilidade de diferir o pagamento das rendas que se vencerem nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente;

Que rendas estão abrangidas?

- Rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente, a partir de 01.04.2020.

REGIME APLICÁVEL A CADA UMA DAS MEDIDAS DO ARRENDAMENTO HABITACIONAL:

1.1 Pedido de Empréstimo ao IHRU

Em que consiste?

- Possibilidade de pedir um empréstimo ao IHRU, sem juros;
- Período de carência até 31.12.2020, mas nunca inferior a 6 meses;
- As restantes condições de concessão do empréstimo constarão de regulamento a ser elaborado pelo IHRU e, à data de hoje, ainda não disponível.

Quem pode pedir o empréstimo?

- Arrendatários:
 - dos arrendamentos referentes a habitação permanente;
 - que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
 - quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;



- Estudantes:

- com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino;
- que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;

- Fiadores:

- no caso dos estudantes que não auferem rendimentos do trabalho e que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar;
- que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %.

- Senhorios:

- que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários no âmbito da Lei n.º 4-C/2020 e que optaram por não solicitar o empréstimo ao IHRU; e
- desde que o rendimento do agregado familiar do senhorio se torne, por essa razão, inferior a € 438,81 (1 IAS).



A que se destina o empréstimo?

- No caso dos arrendatários/estudantes/fiadores, ao pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à cessação do mesmo, a partir de 01.04.2020;
- No caso dos senhorios, a compensar a quebra de rendimentos do agregado familiar provocada pelo não pagamento de rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à cessação do mesmo, a partir de 01.04.2020.

Qual o valor do empréstimo que pode ser pedido?

- No caso dos arrendatários/estudantes/fiadores, o empréstimo será igual à 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%, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado familiar ser inferior a € 438,81 (1 IAS);
- No caso dos senhorios, o empréstimo será igual à diferença entre € 438,81 (1 IAS) e o rendimento disponível do agregado familiar do senhorio.

Como é feita a demonstração de quebra de rendimento?

- No caso dos arrendatários, dos estudantes e dos fiadores:
 - a diminuição dos rendimentos é demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior;
- No caso dos senhorios:
 - a diminuição dos rendimentos é demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respetivo agregado familiar no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas pelos seus arrendatários com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior;



- No caso de membros do agregado habitacional (tanto de arrendatários, de estudantes, de fiadores ou de senhorios) em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto nos 2 parágrafos anteriores para os restantes membros do agregado.

Que rendimentos são considerados relevantes para efeitos da demonstração da quebra de rendimentos e de que forma é comprovado esse rendimento?

Rendimento relevante	Tipo de rendimento	Comprovativo do rendimento
Rendimentos de trabalho dependente	Valor mensal bruto	Recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal
Rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS	Valor antes de IVA	Recibos ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas
Pensões	Valor mensal bruto	Documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.
Rendimentos prediais	Valor das rendas recebidas	
Prestações sociais	Prestações recebidas de forma regular	
Apoios à habitação	Apoios recebidos de forma regular	
Outros rendimentos	Valores recebidos de forma regular ou periódica	

E se os arrendatários/estudantes/fiadores/senhorios não conseguirem obter os comprovativos dos rendimentos?

- À exceção dos rendimentos de trabalho dependente, na falta dos respetivos comprovativos, podem atestar os rendimentos mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou



do contabilista certificado, no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada;

- Os comprovativos dos rendimentos objeto das referidas declarações devem ser entregues ao IHRU, no prazo máximo de 30 dias após a data do requerimento apresentado ao referido Instituto, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao IHRU, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção;
- As pessoas que, para efeito de demonstração da quebra de rendimentos, como requisito para acesso ao empréstimo do IHRU, entregarem ou subscreverem documentos que constituam ou contenham falsas declarações, são responsáveis pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com a obtenção do empréstimo, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Como é que os senhorios demonstram o não pagamento das rendas pelos arrendatários no âmbito da Lei n.º 4-C/2020?

- Através da comunicação a que o arrendatário se encontra a fazer a informar que irá diferir o pagamento da renda ao abrigo da lei em causa.

1.2 Possibilidade de diferir o pagamento das rendas

Quem pode beneficiar desta medida?

- Arrendatários:
 - que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
 - quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;



Em que consiste?

- Consiste no diferimento do pagamento das rendas que se vencerem nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente após a cessação do mesmo, a partir de 01.04.2020;
- Preenchidos os requisitos que permitem o diferimento do pagamento das rendas, os Senhorios não podem:
 - nem resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas e não pagas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente após a sua cessação do mesmo, nos termos supra referidos;
 - nem exigir o pagamento da indemnização (de 20% do valor em dívida, prevista no artigo 1041.º, n.º 1, do Código Civil), pela mora no pagamento das rendas vencidas e não pagas durante o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à sua cessação do mesmo.

Como é feita a demonstração de quebra de rendimento?

- A diminuição dos rendimentos do arrendatário é demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior;
- No caso de membros do agregado habitacional do arrendatários em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto nos 2 parágrafos anteriores para os restantes membros do agregado.



Que rendimentos são considerados relevantes para efeitos da demonstração da quebra de rendimentos e de que forma é comprovado esse rendimento?

Rendimento relevante	Tipo de rendimento	Comprovativo do rendimento
Rendimentos de trabalho dependente	Valor mensal bruto	Recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal
Rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS	Valor antes de IVA	Recibos ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas
Pensões	Valor mensal bruto	Documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.
Rendimentos prediais	Valor das rendas recebidas	
Prestações sociais	Prestações recebidas de forma regular	
Apoios à habitação	Apoios recebidos de forma regular	
Outros rendimentos	Valores recebidos de forma regular ou periódica	

Quais as obrigações dos arrendatários?

- Terão de informar, por escrito, os senhorios, até 5 dias antes do vencimento da 1.ª renda em que pretendem beneficiar do regime especial, que procederão ao diferimento do pagamento da renda, nos termos supra indicados, juntando os documentos que comprovam a quebra do seu rendimento nos termos indicados na questão anterior; no caso das rendas que se venceram no dia 01.04.2020, o arrendatário tem de informar o senhorio, por escrito, até 27.04.2020;
- Terão de pagar as rendas não pagas durante o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à sua cessação do mesmo:
 - nos 12 meses seguintes, a contar do termo do 1.º mês subsequente ao fim do estado de emergência;
 - em prestações mensais, não inferiores a um 1/12 do montante em dívida;
 - pagas juntamente com a renda de cada mês.



E se os arrendatários não conseguirem obter os comprovativos dos rendimentos?

- À exceção dos rendimentos de trabalho dependente, na falta dos respetivos comprovativos, os arrendatários podem atestar os rendimentos mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado, no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada;
- Os comprovativos dos rendimentos objeto das referidas declarações devem ser entregues ao senhorio, no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação remetida a informar o diferimento do pagamento da renda, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao senhorio, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção;
- As pessoas que, para efeito de demonstração da quebra de rendimentos, como requisito para diferir o pagamento da renda, entregarem ou subscreverem documentos que constituam ou contenham falsas declarações, são responsáveis pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com o diferimento do pagamento da renda, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Quais os direitos dos senhorios?

- Os senhorios:
 - podem resolver o contrato de arrendamento se, no final dos 12 meses seguintes, a contar do termo do 1.º mês subsequente ao fim do estado de emergência, a dívida não tiver sido paga.

2) ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Que apoio existe no arrendamento não habitacional?

- Possibilidade de diferir o pagamento das rendas que se vencerem nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente, a partir de 01.04.2020;



Que arrendatários podem beneficiar deste apoio?

- Podem beneficiar do diferimento no pagamento das rendas referentes a locados onde estejam instalados:
 - estabelecimentos 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 do Decreto n.º 2-B/2020, de 02.04¹, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13.03, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 03.07, assim como da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4.09, bem como de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
 - 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, nos termos previstos no Decreto n.º 2-B/2020, de 02.04², ou em qualquer outra disposição que o permita.

Quais as obrigações dos arrendatários?

- Terão de informar, por escrito, os senhorios, até 5 dias antes do vencimento da 1.ª renda em que pretendem beneficiar do regime especial, que procederão ao diferimento do pagamento da renda, nos termos supra indicados; no caso das rendas que se venceram no dia 01.04.2020, o arrendatário tem de informar o senhorio, por escrito, até 27.04.2020;
- Terão de pagar as rendas não pagas durante o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à cessação do mesmo:

¹ O artigo 7.º, alínea a), da Lei n.º 4-C/2020, de 06.07, referencia o Decreto-Lei n.º 2-A/2020, de 20.03. No entanto, impõe-se uma leitura corretiva porque este Decreto-Lei, que executou a declaração de emergência efetuada pelo Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de março, foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 2-B/2020, de 02.04, que procedeu à execução da declaração do estado de emergência renovada pelo Decreto do Presidente da República n.º 17 -A/2020, de 02.04.

² Idem.



- nos 12 meses seguintes, a contar do termo do 1.º mês subsequente ao fim do estado de emergência;
- em prestações mensais, não inferiores a um 1/12 do montante em dívida;
- pagas juntamente com a renda de cada mês.

Quais os direitos dos senhorios?

- Os senhorios:
 - podem resolver o contrato de arrendamento se, no final dos 12 meses seguintes, a contar do termo do 1.º mês subsequente ao fim do estado de emergência, a dívida não tiver sido paga;
 - não podem resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas e não pagas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente após a sua cessação do mesmo, nos termos supra referidos;
 - nem podem exigir o pagamento da indemnização (de 20% do valor em dívida, prevista no artigo 1041.º, n.º 1, do Código Civil), pela mora no pagamento das rendas vencidas e não pagas durante o estado de emergência e no 1.º mês subsequente à sua cessação do mesmo.

Os senhorios podem resolver os contratos de arrendamento com fundamento no facto do estabelecimento comercial estar encerrado?

- Se os estabelecimentos estiverem encerrados por determinação do estado de emergência (com fundamento no Decreto n.º 2-A/2020, de 20.03, ou no Decreto n.º 2-B/2020, de 02.04), tal facticidade não pode ser invocada pelos senhorios como fundamento de resolução, de denúncia ou outra forma de cessação do contratos de arrendamento, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que o mesmo se encontre instalado.



3) ENTIDADES PÚBLICAS

Que medidas podem ser aprovadas pelas entidades públicas com imóveis arrendados?

- As entidades públicas com imóveis arrendados podem, durante a vigência do estado de emergência e até ao 1.º mês subsequente:
 - a) 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.
 - b) isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 01.03.2020;
 - c) estabelecer moratórias aos seus arrendatários.
- O referido em b) não se aplica aos arrendatários que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

4) OUTRAS MEDIDAS DE APOIO AOS ARRENDATÁRIOS

- **Encontram-se suspensas, desde o dia 12.03.2020 e até à cessação da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da doença COVID-19 (o que será determinado por decreto-lei):**
 - 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 da habitação própria ou outra razão social imperiosa.



- **Encontram-se suspensas, desde o dia 12.03.2020 e até 60 dias após a cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da doença COVID-19 (o que será determinado por decreto-lei):**
 - a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
 - a produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
 - o prazo de 6 meses de restituição do locado, indicado no artigo 1053.º do Código Civil³, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
 - a execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

LEGISLAÇÃO

- Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril;
- Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril;
- Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 4-A/2020, de 06 de abril.

Porto, 14 de abril de 2020

ALEXANDRA CACHUCHO

Advogada

Ced. Prof. 44855P | NIF 230 988 210

Rua Calouste Gulbenkian, Ed. Mota Galiza, 52

7.º, Esc. 9, 4050-144 Porto | Telm. 965782427

alexandra.cachucho@cmb-advogados.com

³ Determina o artigo 1053.º do Código Civil o seguinte:

“Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.”

Estabelece o artigo 1051.º do Código Civil o seguinte:

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;

c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;

e) Pela perda da coisa locada;

f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;

g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

