

## COVID-19 – MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

### ENQUADRAMENTO

LEI N.º 1-A/2020 DE 19/03  
(COM ALTERAÇÕES PELA  
LEI N.º 4-A/2020 DE 06/04)

### SUSPENSÃO DO DESPEJO

REGIME EXTRAORDINÁRIO E  
TRANSITÓRIO DE PROTEÇÃO  
DOS ARRENDATÁRIOS

No início desta semana, foram publicadas duas leis com efeitos importantes sobre o **arrendamento urbano habitacional e não habitacional** no quadro das medidas destinadas ao combate da pandemia da doença **COVID-19**, designadamente a **Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril** e a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**.

Nesta Briefing Especial, no entanto, aproveitamos para **reunir num único documento algumas medidas que, sobre o arrendamento urbano e com o mesmo objetivo, foram adotadas até ao momento**.

Constituindo o primeiro diploma com incidência sobre o arrendamento urbano no âmbito da resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, a **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março**, determinou a **suspensão do despejo** e instituiu um regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários.

Esta **suspensão** abrange todas as **ações de despejo**, 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** (o sublinhado indica novo trecho introduzido pela Lei n.º 4-A/2020 de 06/04).

Tal medida de suspensão do despejo **produz efeitos desde o dia 14 de março de 2020, vigorando até cessar a situação excecional**, em data a definir por decreto-lei.

Sob o título de regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários, a Lei determina, tanto para **arrendamentos habitacionais** como **não habitacionais**, a **suspensão da produção de efeitos**:

(a) da **denúncia** de contratos de arrendamento;

## SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA DENÚNCIA, CADUCIDADE, REVOGAÇÃO OU OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO PELO SENHORIO

## SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DE HIPOTECA SOBRE IMÓVEL QUE CONSTITUA HPP DO EXECUTADO

## ÂMBITO DE APLICAÇÃO

## VIGÊNCIA

LEI N.º 4-C/2020, DE 06/04  
ENTRADA EM VIGOR:  
7 DE ABRIL DE 2020

- (b) da **caducidade** de contratos de arrendamento, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- (c) da **revogação** ou **oposição à renovação** efetuadas pelo senhorio;
- (d) do prazo de restituição do prédio nos casos de **caducidade** previstos nas alíneas b) e seguintes do Artigo 1051.º do Código Civil (por exemplo, a verificação de condição resolutiva do contrato, cessação de direito ou poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, morte ou extinção do locatário).

Na sua redação original, a Lei n.º 1-A/2020 de 19/03 apenas se reportava a situações de **denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio**. No entanto, como já era o nosso entendimento e o legislador veio a consolidar através de alterações introduzidas pela Lei n.º 4-A/2020 de 06/04, a suspensão passou expressamente a abranger também outras formas de cessação do contrato de arrendamento, como a **caducidade, revogação ou oposição à renovação do contrato deduzida pelo senhorio**.

Por outro lado, são suspensos os efeitos **da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado**. Apesar de ter sido introduzida no âmbito do regime de proteção dos arrendatários, parece-nos que esta medida dirá respeito, maioritariamente, a **proprietários de imóveis** e mutuários de uma instituição de crédito, contra a execução de hipoteca sobre a sua habitação própria e permanente.

A suspensão de efeitos incide sobre o **arrendamento habitacional e não habitacional**, visando, assim, reforçar a estabilidade para a generalidade dos arrendatários, sejam habitacionais, comerciais, industriais, profissionais liberais ou outros, durante a atual crise de saúde pública.

A suspensão de efeitos **vigora desde o dia 14 de março de 2020 e até 60 dias após a cessação das medidas** de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, em data a definir por decreto-lei.

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estabelece um **regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de**

## ÂMBITO DE APLICAÇÃO

**arrendamento urbano habitacional e não habitacional**, no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

## RENDAS ABRANGIDAS

Esta Lei será aplicável não só ao **arrendamento urbano habitacional e não habitacional**, mas também a **outras formas contratuais de exploração de imóveis**, com as necessárias adaptações.

## ARRENDAMENTO HABITACIONAL

O regime previsto é aplicável a rendas que se vençam a partir do dia **1 de abril de 2020**.

As medidas previstas nesta lei são aplicáveis aos **arrendamentos habitacionais** mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- 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
- A **taxa de esforço do agregado familiar** do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, **seja ou se torne superior a 35%**;

**ou**

- 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; e
- A percentagem de quebra de rendimentos seja **provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários**, ao abrigo desta lei.

## MORA DO ARRENDATÁRIO HABITACIONAL

O direito à resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, apenas se verifica se a falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorar o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, persistir no **prazo de 12 meses contados do termo desse período**.

O pagamento dessas rendas em falta poderá ser efetuado em **prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total**, pagando-as juntamente com as rendas de cada mês devidas depois do período de suspensão.

## APOIO FINANCEIRO AO ARRENDATÁRIO

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) concede 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%**, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (atualmente fixado em € 438,81).

Este apoio financeiro destina-se aos seguintes **sujeitos**:

- **Arrendatários** habitacionais;
  - **Fiadores** de estudantes que não auferam rendimentos do trabalho;
- Em ambos os casos, que sofram a **quebra de rendimentos acima referida, encontrando-se incapacitados de pagar a renda**.

Este apoio não será concedido quando a quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas devidas pelos arrendatários, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, tais como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

## APOIO FINANCEIRO AO SENHORIO

Os **senhorios habitacionais** que tenham, comprovadamente, a mencionada quebra de rendimentos superior a 20% e cujos arrendatários não recorram ao apoio financeiro referido na Lei, podem solicitar ao IHRU, I.P., a **concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga**, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça abaixo do indexante dos apoios sociais (atualmente fixado em € 438,81).

## DEVERES DE INFORMAÇÃO

Os arrendatários impossibilitados de pagar a renda deverão **informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda** em que pretendem beneficiar deste regime (exceto em relação a rendas que se vençam a 1 de abril, cuja informação ao senhorio deve ocorrer até 20 dias após a data de entrada em vigor da Lei), juntando os documentos comprovativos a definir por Portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

## ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

O regime aplicável ao **arrendamento não habitacional** abrange os:

- **Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas** na sequência do Estado de Emergência, ou por determinação legislativa ou administrativa na sequência das medidas excecionais aprovadas pelo Governo, ou ao abrigo da Lei de Bases da Saúde

e da Lei de Bases da Proteção Civil, ou de outras disposições destinadas à execução do Estado de Emergência, incluindo nas situações em que estes 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 os que mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio.

## DIFERIMENTO DO PAGAMENTO DE RENDAS

Ao abrigo do regime estabelecido, o arrendatário poderá **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 à cessação desse período, pagando em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com as rendas devidas nos meses seguintes à suspensão.

## CESSAÇÃO DO CONTRATO OU OUTRAS PENALIDADES

O não pagamento das rendas diferidas nos termos indicados acima **não pode ser invocado** como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

Também **não poderá ser exigido aos arrendatários não habitacionais quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento** de rendas diferidas nos termos indicados.

## ENTIDADES PÚBLICAS

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o estado de vigência desta lei, **proceder a uma redução de 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. No entanto, esta medida não será aplicável àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

Adicionalmente, as entidades públicas podem estabelecer **moratórias aos seus arrendatários e isentar do pagamento de renda** os arrendatários que comprovem ter **deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020**.

## INDEMNIZAÇÃO

A **indenização de 20%** prevista no n.º 1 do Artigo 1041º do Código Civil relativa ao atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o

**VENCIMENTO IMEDIATO EM  
CASO DE CESSAÇÃO PELO  
ARRENDATÁRIO**

Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente, **não será exigível sempre que se verifiquem os pressupostos estabelecidos por esta Lei.**

No entanto, caso o arrendatário, por sua iniciativa, cesse o contrato, torna-se exigível, a partir da data de cessação, o **pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas**, nos termos da lei.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em [www.vaassociados.com](http://www.vaassociados.com)

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro

[duarte.vasconcelos@vaassociados.com](mailto:duarte.vasconcelos@vaassociados.com) ou [geral@vaassociados.com](mailto:geral@vaassociados.com)

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL  
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa  
T: +351 218 299 340

E-mail: [geral@vaassociados.com](mailto:geral@vaassociados.com)  
[www.vaassociados.com](http://www.vaassociados.com)