



Medidas Excepcionais COVID-19 – Arrendamento:

Atentas as circunstâncias emergentes da crise de saúde pública que Portugal atravessa, foi publicada a Lei n.º 4-C/2020 que institui o designado Regime excepcional para as situações de mora no pagamento de rendas, com o objectivo de minorar os impactos na vida dos cidadãos e empresas, a que acrescem algumas normas específicas da Lei n.º 4-A/2020.

As medidas em causa abrangerão todos os contratos de arrendamento, sejam eles habitacionais ou não, e serão aplicáveis às rendas vencidas nos meses de vigência do Estado de Emergência (iniciado em 18 de Março de 2020) e no primeiro mês após o fim deste.

Benefícios para o arrendamento habitacional

O regime legal agora publicado, prevê:

Apoio financeiro a arrendatários habitacionais e a fiadores de estudantes arrendatários:

Para os titulares de arrendamentos habitacionais e para os fiadores de estudantes sem rendimentos com contrato de arrendamento em seu nome que venham a estar impedidos de pagar a renda devido à quebra de rendimentos, como consequência do surto Covid-19, será aberta uma linha de crédito, a ser atribuída pelo IHRU, sem juros, no valor a fixar por referência à diferença entre a renda em dívida e à taxa de esforço máxima de 35% do rendimento familiar, por forma a que o rendimento disponível não seja inferior a € 435,67 (valor do IAS).

Impossibilidade de resolução dos contratos por falta de pagamento de rendas:

Durante a vigência do Estado de Emergência não podem ser resolvidos contratos de arrendamento

com base na falta de pagamento de rendas. Será posteriormente definido um prazo especial para pagamento das rendas devidas após o término do Estado de Emergência (para aqueles agregados familiares que tenham sofrido uma quebra de rendimentos significativa) que poderão ser pagas nos 12 meses seguintes ao termo daquele Estado, simultaneamente com a renda do mês a que disser respeito. A falta de pagamento da dívida no fim daquele prazo é fundamento de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio.

Exclusão de indemnização pelo incumprimento:

Não poderá ser exigido o pagamento de qualquer indemnização por atraso no pagamento de rendas.

Os senhorios que comprovem ter baixos rendimentos e uma quebra acentuada de rendimentos ao abrigo das medidas previstas, podem solicitar ao IHRU a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor das rendas mensais devidas e não pagas, na medida em que os inquilinos não recorram ao mesmo mecanismo.

Quem pode aceder aos benefícios:

Podem aceder aos benefícios:

- os arrendatários que tenham sofrido uma quebra de rendimento do seu agregado familiar superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo, e cuja percentagem do rendimento familiar destinada ao pagamento da renda seja, ou se torne, superior a 35%.
- os senhorios habitacionais que tenham sofrido uma quebra superior a 20% do rendimento do seu agregado familiar, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo, que seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na Lei n.º 4-A/2020.

Como devem proceder os Inquilinos:

Logo que o inquilino constate a incapacidade de cumprir a obrigação de pagar a renda, e que



cumpra os critérios de acesso supra referidos, deverá solicitar o apoio exposto ao IHRU, a fim de garantir o pagamento atempado das rendas.

Caso os arrendatários não consigam pagar atempadamente a renda, e não pretendam pedir o apoio ao IHRU, terão de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda relativamente à qual pretendam beneficiar do regime especial, permitindo ao senhorio recorrer ao empréstimo a conceder pelo IHRU.

No caso das rendas que se vençam a partir de 1 de Abril, a comunicação ao senhorio pode ser feita até 20 dias após a entrada em vigor do diploma (7.04.2020).

Benefícios para o Arrendamento não Habitacional

Para os contratos de arrendamento não habitacional foram criados três mecanismos:

- 1) Impossibilidade de resolução do contrato com base na falta de pagamento de rendas;
- 2) Pagamento em prestações das rendas não pagas;
- 3) impedimento de penalização por atraso no pagamento de rendas.

Impossibilidade de resolução do contrato com base na falta de pagamento de rendas

Enquanto durar o Estado de Emergência, e até um mês após o seu termo, o não pagamento de rendas não poderá servir de fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

Pagamento em prestações das rendas não pagas:

O arrendatário que durante a vigência do Estado de Emergência e no mês seguinte ao término deste, não consiga pagar as rendas devidas, pode lançar mão de um plano de pagamentos das rendas não pagas, em prestações a vencerem-se nos 12 meses seguintes, e a pagar simultaneamente com a renda do mês a que disserem respeito.

Impedimento de penalização por não pagamento de rendas:

Durante a vigência da moratória não serão aplicáveis quaisquer indemnizações ou penalidades pela mora no das rendas vencidas no período em causa.

Quais as entidades que podem aceder aos apoios:

Podem aceder ao regime excepcional os estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respectivas actividades suspensas devido à execução do estado de emergência, incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica, bem como os estabelecimentos de restauração e similares, incluindo os casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Suspensão das acções de despejo, da caducidade e dos efeitos da revogação e oposição à renovação de contratos de arrendamento:

Pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de Abril, foi dada nova redacção aos arts.º 7.º e 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, passando a prever-se:

- a suspensão das acções de despejo, dos procedimentos especiais de despejo e dos 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 (nova redacção do art.º 7.º);
- durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção



Nº 12 / 2020

07.04.2020

epidemiológica decorrentes da Covid-19, e até 60 dias após a cessação delas:

a) a suspensão da caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;

b) a suspensão da produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio (art.º 8.º).