

Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

Regime excepcional para as situações de mora no pagamento de rendas

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

1. Arrendamento habitacional

- **Aplicabilidade:**

Quebra de rendimentos dos arrendatários:

No caso de arrendamentos habitacionais, este regime é aplicável 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, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %.

Quebra de rendimentos dos Senhorios:

- 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, e
- b) Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

A demonstração da quebra de rendimentos é efetuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

- **Mora no pagamento de rendas:**

O senhorio só tem direito à resolução do contrato, 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 efetuar o seu pagamento, **no prazo de 12 meses** contados do termo do período mencionado anterior, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

- **Apoio financeiro ao arrendatário:**

O apoio poderá ser solicitado, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., pelos:

- a) Arrendatários habitacionais,
- b) Estudantes que não auferam rendimentos do trabalho e os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra referida anteriormente, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente,

- c) Estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar.

O apoio financeiro consiste na concessão de um empréstimo sem juros, 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 (valor do Indexante de Apoios Sociais - IAS).

- **Apoio financeiro ao senhorio:**

Os senhorios que tenham, comprovadamente, quebra de rendimentos superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, e cujos arrendatários não recorram ao empréstimo do IHRU, I.P., nos termos acima definidos, podem solicitar a esta entidade 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, por tal razão, abaixo do IAS (€ 434,81).

- **Deveres de informação do arrendatário:**

Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, juntando a documentação comprovativa da sua situação.

A **comunicação deverá ser efetuada até cinco dias antes do vencimento da primeira renda** em que pretendem beneficiar do apoio financeiro ou, se as rendas se vencerem a partir de 01 de abril de 2020, até 27 de abril de 2020.

- **Penalidades por atraso no pagamento de rendas:**

A indemnização, por atraso no pagamento de **rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente**, a que o senhorio teria direito nos termos da legislação em vigor (correspondente a 20% do montante que se encontra em atraso), **não é exigível sempre que se verifiquem os requisitos acima referidos.**

Durante o período de aplicação deste regime, o senhorio também **perde o direito** de recusar o recebimento das rendas dos meses seguintes àqueles meses que se encontram em atraso.

- **Cessaçã o do contrato por iniciativa do arrendatário:**

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, nos termos do presente regime.

2. Arrendamento não habitacional

- **Aplicabilidade:**

No caso de arrendamentos não habitacionais, este regime é aplicável:

- a) Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas por força de determinação legislativa ou administrativa, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica,
- b) 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 (takeaway).

- **Diferimento do pagamento de rendas:**

Os 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.

- **Impossibilidade de cessação do contrato por falta de pagamento das rendas:**

A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de

contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

- **Inexigibilidade de outras penalidades:**

O senhorio também não poderá exigir o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos acima referidos.

- **Cessaçã do contrato por iniciativa do arrendatário:**

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, nos termos do presente regime.

3. Entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos

Sem prejuízo do anteriormente referido, as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem:

- a) Durante o período de vigência do presente regime, 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, salvo aqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social,

- b) Podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020, e
- c) Podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

Finalmente, cumpre-nos dar nota de que, **durante a vigência das medidas extraordinárias e até 60 dias após a sua cessação, fica suspensa:**

- a) A denúncia de contrato de arrendamento habitacional e não habitacional efetuada pelo senhorio,
- b) A caducidade de contrato de arrendamento habitacional e não habitacional, salvo se o arrendatário não se opuser à sua cessação,
- c) A revogação e oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, efetuadas pelo senhorio, e
- d) Fica suspenso o prazo de seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade do contrato, o despejo do prédio, no caso de o término desse prazo ocorrer durante o período em que vigorarem as referidas medidas.

VRA, 07 de abril de 2020

OBS: A presente nota informativa poderá ser sujeita a alterações em face dos esclarecimentos que vierem a ser prestados pelas entidades oficiais e não dispensa a consulta da legislação aplicável.