



REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA

E ntrou em vigor, em todo o território nacional, a Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril, a qual, atendendo à situação epidemiológica provocada pelo COVID-19, veio estabelecer um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas, que se vençam a partir de 01 de abril de 2020, devidas no âmbito dos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL:

Relativamente aos arrendamentos habitacionais, a Lei veio estabelecer que a mesma se aplicará quando se verifique:

- No caso dos arrendatários: 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, no seguimento dessa quebra, o valor da renda represente uma taxa de esforço do agregado familiar superior a 35%.

- No caso dos senhorios: 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, tendo, essa quebra, de resultar do não pagamento das rendas pelos arrendatários.

Do lado do arrendatário que se encontre na situação descrita, o mesmo poderá optar entre 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 de cada mês, tendo, neste caso, o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretende beneficiar deste regime, tendo de juntar a documentação comprovativa da situação ou solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de 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%, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).

Do lado do senhorio cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I. P., podem os mesmos 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, por tal razão, abaixo do IAS.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL:

Quanto aos arrendamentos não habitacionais, a Lei aplicar-se-á:

- 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 no seguimento do estado de emergência.
- Aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo os casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Aqui, e à semelhança do que foi estipulado para os arrendamentos habitacionais, o arrendatário não habitacional, que se encontre nas situações *supra* descritas, pode 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, não lhe sendo exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam, sendo que, a falta de pagamento das rendas nestes termos, não pode ser invocada pelo senhorio como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de

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

ENTIDADES PÚBLICAS:

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da presente Lei:

- 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, não sendo, contudo, esta medida, aplicável 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.

- Isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 01 de março de 2020.
- Estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

Importa ainda referir que, em qualquer um dos casos aqui mencionados, se o arrendatário cessar, por sua iniciativa, o contrato de arrendamento, é-lhe exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.

Relativamente ao dever de informação aos senhorios, o qual, conforme referimos, apenas ficou previsto para os contratos habitacionais, parece-nos que deverá também aplicar-se aos contratos de arrendamento não habitacionais.

Rita Sales Dias
rita.sd@caldeirapires.pt