

CORONAVÍRUS - COVID 19

NOVAS MEDIDAS SOBRE O ARRENDAMENTO

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril prevê um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda no âmbito dos contratos de arrendamento para fins habitacionais e para fins não habitacionais, aplicável igualmente a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Foi simultaneamente aprovada a Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, que veio estabelecer um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais.

Ambas complementam as medidas previstas pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, no que se refere à suspensão dos despejos, no caso dos arrendamentos habitacionais, e à suspensão de efeitos das denúncias já comunicadas pelos Senhorios, no caso dos arrendamentos habitacionais e não habitacionais.

I. ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

Rendas abrangidas:

Rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020 e nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente ao termo deste.

Quem pode beneficiar?

Arrendatários que comprovem:

- a) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- e,
- b) Uma taxa de esforço do agregado familiar superior a 35%., calculada como percentagem

dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda.

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

Medidas para Arrendatários

1. O senhorio só terá direito à resolução do contrato de arrendamento, 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 desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.
2. Os arrendatários, bem como no caso dos estudantes que não auferam rendimentos, os respetivos fiadores que tenham, comprovadamente a quebra acima referida e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50km da residência permanente do agregado familiar, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de um empréstimo sem juros.
3. Este empréstimo visa permitir o pagamento da

renda devida, suportando 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), atualmente no valor de € 438,81.

4. As condições do empréstimo serão objeto de regulamento a aprovar pelo IHRU, I.P. serão divulgadas no Portal da Habitação.

Como proceder?

Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar deste regime, juntando a documentação comprovativa da situação (nos termos da portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação) salvo no caso de rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril, em que a notificação pode ser feita até 20 dias após a data de entrada em vigor da Lei da Moratória (até 27 de abril de 2020).

Senhorios beneficiados

Senhorios que comprovem:

- a) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar 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 nesta Lei da

Moratória.

**Medidas aplicáveis aos
Senhorios**

Os senhorios de arrendamentos habitacionais que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos acima referida, cujos arrendatários não recorram ao empréstimo do IHRU, I. P., 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 seja inferior ao IAS, como resultado do não pagamento da renda pelo respetivo arrendatário.

As condições do empréstimo serão objeto de regulamento a aprovar pelo IHRU, I.P. serão divulgadas no Portal da Habitação.

II. ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Rendas abrangidas:

Rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020 e nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente ao termo deste.

Quem pode beneficiar?

Arrendatários que comprovem ter:

- a) Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, 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; e,

- b) 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, em ambos os casos desde que esse encerramento ou suspensão tenham ocorrido ao abrigo das medidas aprovadas pelo Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil ou da Lei de Bases da Saúde bem como de outras disposições que sejam destinadas à execução do estado de emergência.

São visados os contratos de arrendamento para fins não habitacionais e quaisquer outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Medidas aplicáveis aos Arrendatários

- O arrendatário pode diferir o pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente para os 12 meses posteriores ao termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa;
- 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;

- Não é exigível aos arrendatários o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam no referido período.

Como proceder:

Apesar de não ter sido expressamente previsto na Lei, pensamos que deve aplicar-se aos arrendatários não habitacionais abrangidos por esta lei o dever de informar o senhorio acima previsto para os arrendatários habitacionais (por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda, salvo no caso de rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril, em que a notificação pode ser feita até 27 de abril de 2020).

III. OUTRAS MEDIDAS:

- ✓ A indemnização legalmente prevista para o atraso no pagamento de rendas (correspondente a 20% do valor em dívida) não será exigível para as rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente para os arrendatários abrangidos pelas medidas referidas em I e II;
- ✓ 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 da Lei;
- ✓ Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID-19 (conforme determinada pela autoridade de saúde pública) são suspensas 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 de habitação própria; ficam excluídas deste âmbito as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa certa de contratos de arrendamento para fins não habitacionais;

- ✓ Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID-19 (conforme determinada pela autoridade de saúde pública) e até 60 dias após a cessação de tais medidas ficam suspensos:
 - a) a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
 - b) a produção de efeitos da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuada pelo senhorio;
 - c) a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
 - d) o prazo de 6 meses previsto para restituição dos imóveis nos casos em que ocorra caducidade, se o termo desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas.