



<https://www.facebook.com/FAF.ADVOGADOS/>

geral@faf-advogados.com

COVID-19

REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA

07.Abril.2020

LEI N.º 4-C/2020, de 06 de Abril

PORTARIA N.º 91/2020, de 14 de Abril

Considerados os efeitos da situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, foi, pelos presentes diplomas, criado e regulamentado um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional e de outras formas contratuais de exploração de imóveis.

1

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

⇒ ARRENDATÁRIOS

A. Quebra de rendimentos

- Quebra **superior a 20%** dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do **mês anterior ou do período homólogo** do ano anterior;
- +
- A taxa de esforço do agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, **seja ou se torne superior a 35%**.

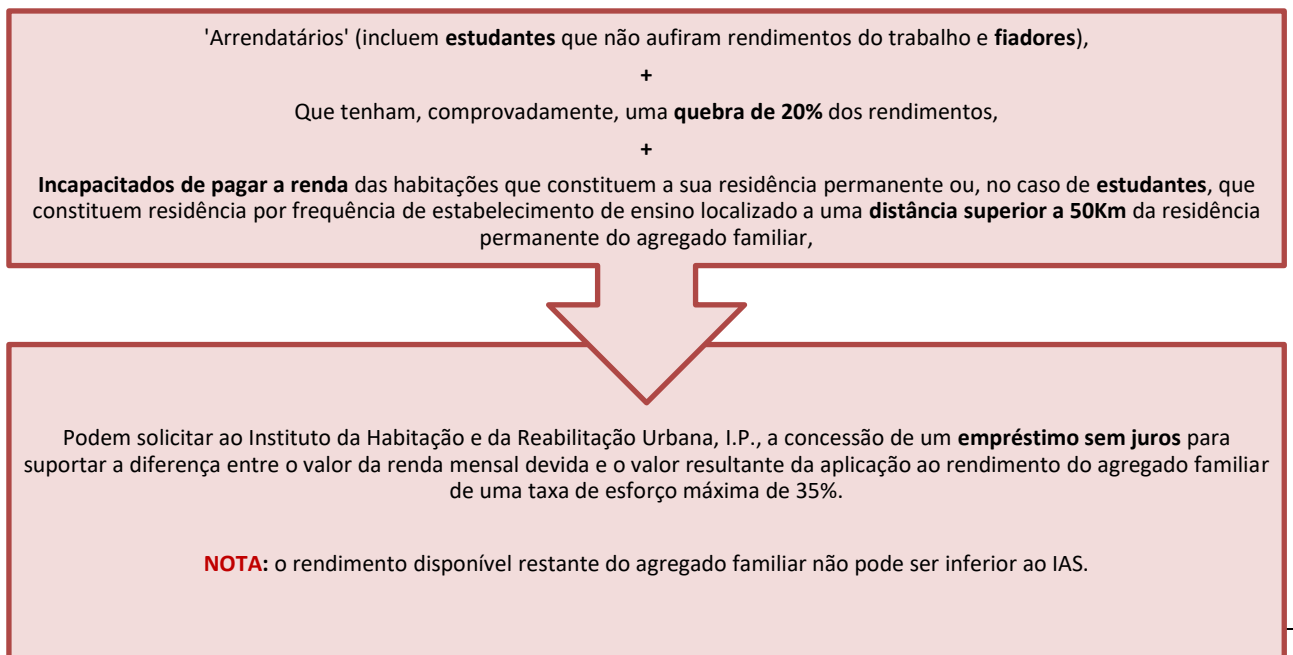
B. Mora do arrendatário

- Se o arrendatário não efectuar o pagamento das rendas vencidas (nos meses em que vigore o estado de emergência), nos 12 meses seguintes, contados do termo do 1.º mês subsequente ao estado de emergência, o senhorio terá direito à resolução do contrato de arrendamento;



- O pagamento das rendas vencidas, deverá ser feito em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

C. Apoio Financeiro



(**NOTA:** o referido apoio **não é aplicável aos arrendatários**, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em **regimes especiais de arrendamento ou de renda**, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada ou a renda social.)

D. Deveres de Informação

- Quando os arrendatários 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 do regime de apoio;
- A comunicação deve ser acompanhada pela documentação comprovativa;
- Esta comunicação não se aplica às rendas que se vençam a 01/04/2020, em tal caso a notificação poderá ser feita 20 dias após a data de entrada em vigor da presente lei.

⇒ **SENHORIOS**

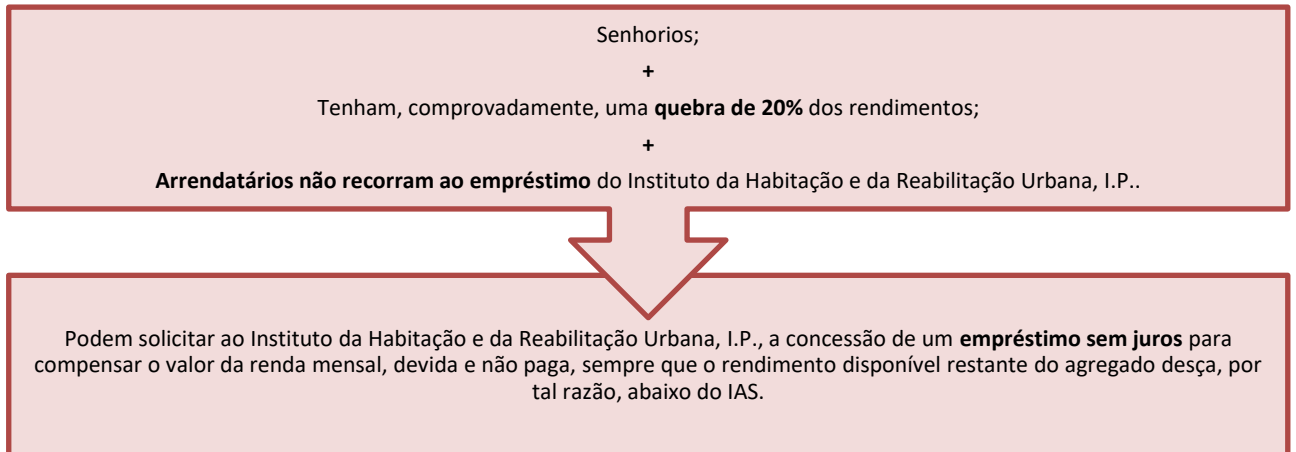
A. Quebra de rendimentos

- Quebra **superior a 20%** dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do **mês anterior ou do período homólogo** do ano anterior;
+



- A percentagem de quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo da presente lei.

B. Apoio financeiro



ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

⇒ ARRENDATÁRIOS

3

A. A que estabelecimentos é aplicável?

- Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência;
- 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, nos termos do Decreto n.º 2-A/2020.

B. Diferimento de rendas

- O arrendatário pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período;
- O pagamento das rendas vencidas, deverá ser em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

C. Cessação do contrato ou outras penalidades



A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente, não pode:

- ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos;
- ser invocada como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

Não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas.

(NOTA: É aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.)

ENTIDADES PÚBLICAS COM IMÓVEIS ARRENDADOS OU CEDIDOS SOB OUTRA FORMA

CONTRATUAL

- As entidades públicas podem, durante o período de vigência da presente lei, **reduzir as rendas** aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma **quebras 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;
(NOTA: não se aplica aos beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.)
- As entidades públicas podem **isentar do pagamento da renda** os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020;
- As entidades públicas podem **estabelecer moratórias** aos seus arrendatários.

4

COMO DEMONSTRAR A QUEBRA DE RENDIMENTOS?

A. Demonstração da quebra de rendimentos em mais de 20%

⇒ ARRENDATÁRIOS (INCLUI ESTUDANTES E FIADORES)

- É demonstrada pela **comparação** entre a **soma dos rendimentos** dos membros do agregado familiar no **mês em que ocorre a causa determinante da alteração** de rendimentos com os **rendimentos auferidos** pelos mesmos membros do agregado no **mês anterior**;
- Caso a maior parte dos rendimentos do agregado habitacional **derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS**, quando a fatura do mês anterior não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do **período homólogo do ano anterior**, aplicando-se o ponto anterior aos restantes membros do agregado.



⇒ SENHORIOS DE ARRENDATÁRIOS HABITACIONAIS

- **Comparação** entre a **soma dos rendimentos dos membros** do respetivo agregado familiar no **mês em que se verifica o não pagamento das rendas** devidas pelos seus arrendatários com os **rendimentos auferidos** pelos mesmos membros do agregado no **mês anterior**;
- Caso a maior parte dos rendimentos do agregado habitacional **derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS**, quando a fatura do mês anterior não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do **período homólogo do ano anterior**, aplicando-se o ponto anterior aos restantes membros do agregado.

B. Quais os rendimentos considerados relevantes?

- **Rendimentos de trabalho dependente:** valor mensal bruto;
- **Rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS:** valor sem IVA;
- **Rendimentos de pensões:** valor mensal bruto;
- **Rendimentos prediais:** valor das rendas recebidas;
- Valor mensal de **prestações sociais** recebidas de forma regular;
- Valor mensal de **apoios à habitação** recebidos de forma regular;
- Valores de **outros rendimentos** recebidos de forma regular ou periódica.

5

C. Comprovativos

- **Rendimentos de trabalho dependente:** recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal;
- **Rendimentos empresariais ou profissionais:** recibos, ou nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais;
- **Rendimentos de pensões, rendimentos prediais, prestações sociais, apoios à habitação ou outros rendimentos:** documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção da declaração;
- O senhorio comprova o **não pagamento das rendas** através da comunicação realizada pelo arrendatário.

D. Declaração sob compromisso de honra



Quando não seja possível obter os comprovativos do valor dos **rendimentos empresariais ou profissionais, rendimentos de pensões, rendimentos prediais, prestações sociais ou apoios à habitação**, estes podem ser atestados mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.



Os comprovativos das declarações devem ser entregues no **prazo máximo de 30 dias** após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao IHRU, I.P., consoante for o caso, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente, caso em que esse facto deve ser comunicado ao senhorio ou ao IHRU, I.P., consoante for o caso, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção.

(NOTA: as comunicações entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I.P., são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.)

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

A. Indemnização

- A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso de pagamentos de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente, não é exigível no prazo de 12 meses contados do termo desse período
- O disposto no n.º 3 do art. 1041.º do Código Civil não é aplicável durante o período de aplicação da presente lei.

B. Vencimento

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.

C. Aplicação da lei

A lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 01 de Abril de 2020.

O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I.P., com as condições de concessão dos empréstimos referidos para o arrendamento habitacional, atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRUP, I.P., sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

A presente nota informativa não dispensa a consulta do diploma em apreço. A FAF Advogados permanecerá atenta às atualizações relativas a esta matéria, dando delas, a todos os seus clientes e parceiros, a devida e oportuna nota.