



<https://www.facebook.com/FAF.ADVOGADOS/>
geral@faf-advogados.com

COVID-19

FAQs - Arrendamento

Habitacional e Não Habitacional

15.abril.2020

CESSAÇÃO DE CONTRATO

No contexto da actual pandemia, é possível ao senhorio denunciar um contrato de arrendamento? SIM. No entanto, a produção de efeitos dessa denúncia encontra-se suspensa enquanto vigorarem as medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica Covid-19, conforme determinado pela autoridade de saúde pública, e até 60 dias após a cessação destas medidas, o que deverá ser feito através de Decreto.

(Mais, o mesmo sucede em relação à produção de efeitos da resolução ou da oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio.)

E poderá o arrendatário revogar o contrato de arrendamento? SIM, o arrendatário mantém a possibilidade de revogar o contrato de arrendamento.

E o que acontece aos contratos de arrendamento que iriam caducar durante este período? Encontra-se também suspensa a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à sua cessação.

As acções de despejo também estão suspensas? SIM. Desde o dia 12 de Março que se encontram suspensas todas as acções de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando, em resultado desse processo judicial, o arrendatário possa vir a ser colocado em situação de particular fragilidade por falta de habitação própria ou outra razão social imperiosa.



REGIME DE MORATÓRIA

Em que consiste o regime de moratória? O regime de moratória consiste na flexibilização no pagamento das rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos como consequência directa das limitações que, em nome da saúde pública, foram decretadas. O pagamento das rendas que se vencerem durante o período em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente poderá ser feito em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês, sem que lhes possa ser exigida a indemnização legalmente prevista a título de penalização por mora.

Quais são os contratos de arrendamento abrangidos pelo regime excepcional e temporário da moratória? Este regime abrange todos os contratos de arrendamento de imóveis, incluindo arrendamento habitacional e não habitacional, e é aplicável às rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, a partir do dia 1 de Abril de 2020.

Quais os requisitos para requerer a moratória? No caso de se tratar de contrato de arrendamento habitacional, os arrendatários terão que comprovar uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e cuja taxa de esforço do agregado para o pagamento da renda seja ou se torne superior a 35%.

2

Os estudantes-arrendatários, cujos pais ajudam a pagar as respectivas rendas, podem beneficiar deste regime de mora? Os fiadores de estudantes arrendatários que não auferiram rendimentos do trabalho e estudantes com contrato de arrendamento de habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar para frequência de estabelecimento de ensino.

Os arrendatários para fins não habitacionais também podem beneficiar deste regime excepcional de moratória? SIM. Registada uma quebra de rendimentos ou do volume de vendas superior a 20%, os arrendatários não habitacionais poderão aderir ao regime da moratória. O diferimento de pagamento de renda é igualmente aplicável aos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços que se encontrem encerrados ou com actividade suspensa por imposição legislativa, administrativa ou outra destinada à execução do estado de emergência, bem como aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo-se os casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.



Como e a quem posso requerer a moratória? A partir de 15 de abril é possível fazer pedido de diferimento de pagamento de renda através de requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) no <https://www.portaldahabitacao.pt/>, devendo o mesmo ser acompanhado de comprovativo dos respectivos rendimentos.

Devo informar o senhorio da adesão a este regime? SIM. O dever de informação ao senhorio é requisito para a concessão da moratória.

Quanto tempo de antecedência tenho para informar o senhorio da adesão ao regime de moratória? Os arrendatários têm de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenderem beneficiar do regime especial.

No caso de rendas que se venciam a 1 de Abril de 2020, o arrendatário pode informar o senhorio, por escrito até ao dia 26 de Abril.

No caso da primeira renda a que pretende aplicar o regime excepcional ser a de Maio de 2020, o arrendatário tem de fazer a comunicação ao senhorio até ao dia 29 de Abril para o caso de, mesmo com o empréstimo do IHRU, não conseguir assegurar o pagamento dessa renda até ao dia 4 de Maio.

3

O senhorio pode resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda? O senhorio só tem 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 efectuar 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.

O arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento antes do pagamento de todas as prestações mensais referentes aos meses em que tenha beneficiado da moratória? 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.

OUTROS APOIOS

Existe algum apoio financeiro para pagamento de rendas? SIM. Os arrendatários habitacionais e os senhorios habitacionais poderão requerer a concessão de um apoio financeiro na forma de empréstimo sem juros concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), que servirá 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%, por forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior a 438,81€ (valor do Indexante de Apoios Sociais para 2020). Nos casos em que o rendimento disponível restante seja inferior a esse valor, o IHRU poderá financiar a totalidade da renda.

Esse apoio também abrange os arrendatários não habitacionais? NÃO, o apoio financeiro só está previsto para os arrendatários habitacionais.

Em que condições podem os senhorios habitacionais aceder a este empréstimo? Os senhorios habitacionais que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior (mesmo mês de 2019), sempre que essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na lei, e quando o rendimento do agregado seja inferior a 438,81€ (valor do para Indexante de Apoios Sociais para 2020). O empréstimo irá corresponder ao montante do valor mensal das rendas devidas e não pagas pelos arrendatários.

E como irá funcionar este empréstimo? Os valores do empréstimo serão disponibilizados mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior ao de cada renda devida, podendo, quando isso se justificar, ser efectuada uma primeira disponibilização única relativa ao primeiro mês e ao mês subsequente. Este empréstimo não tem qualquer tipo de juros ou comissões associadas, sendo, contudo, devido o pagamento do imposto de selo em relação a cada parcela do empréstimo que é recebida pelo arrendatário. O reembolso do empréstimo será efectuada através de prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo da renda mensal, sem prejuízo de as condições poderem ser renegociadas sempre que os baixos rendimentos do agregado e a taxa de esforço o justifique. O beneficiário só pagará a 1.ª prestação de reembolso do empréstimo em Janeiro de 2021, sem prejuízo de, se o estado de emergência se prolongar, o período de carência nunca poder ser inferior a seis meses.

A presente nota informativa não dispensa a consulta do diploma em apreço.

A FAF Advogados permanecerá atenta às actualizações relativas a esta matéria, dando delas, a todos os seus clientes e parceiros, a devida e oportuna nota.