

## NOTA INFORMATIVA - IMOBILIÁRIO - COVID-19

### REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA DEVIDA NOS TERMOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

No passado dia 6 de abril foi publicada a Lei nº 4-C/2020, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, da qual resulta a aplicação de medidas relativas às rendas que se vençam **a partir do dia 1 de abril de 2020, e até ao primeiro mês subsequente ao término do Estado de Emergência.**

#### 1. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

Prevê um apoio financeiro para os ARRENDATÁRIOS habitacionais e os fiadores de estudantes arrendatários sem rendimentos do trabalho que, devido à quebra dos seus rendimentos, não consigam pagar a renda:

i. Empréstimo sem juros do IHRU igual à diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação de uma taxa de esforço máxima de 35% ao rendimento do agregado familiar;

ii. Desde que haja:

a) uma quebra superior a 20% nos rendimentos do agregado familiar, face aos rendimentos do

mês anterior ou do período homólogo do ano passado;

b) o pagamento da renda representar uma percentagem superior a 35% dos rendimentos de todo o agregado familiar [“taxa de esforço”].

Prevê também um apoio financeiro para os SENHORIOS habitacionais que não recebam rendas de arrendatários abrangidos por estas medidas, originando uma quebra nos seus rendimentos, desde que:

i. o senhorio apresente uma quebra superior a 20% nos rendimentos do seu agregado familiar, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano passado;

ii. a diminuição de rendimentos do senhorio advier do não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo deste novo diploma; e

iii. o rendimento disponível do agregado familiar seja inferior ao IAS (438,81€).

Possibilidade de diferimento do pagamento das rendas mediante impossibilidade de resolução dos contratos de arrendamento fundamentado na falta de pagamento de rendas durante o estado de emergência e previsão de um prazo especial de 12 meses para o pagamento das rendas devidas para os agregados habitacionais com quebra de rendimentos.

Inexigibilidade de indemnização por atraso no pagamento de rendas, caso tal atraso tenha origem nos termos previstos.

#### **Dever de informação dos arrendatários:**

- i. Obrigação de informar, por escrito, o senhorio quando se vejam impossibilitados do pagamento da renda;
- ii. Obrigação de envio dos elementos que comprovem a diminuição de rendimentos;
- iii. Até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendam beneficiar do apoio financeiro ou até dia 26 de Abril para a renda vencida em 01 de Abril de 2020;

## **2. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS**

As medidas previstas aplicam-se apenas:

- i. 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 ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020 ou por outra determinação legislativa ou administrativa, mesmo nos casos em que mantenham prestação de atividades de comércio electrónico ou de prestação de serviços à distância;
- ii. aos estabelecimentos de restauração e similares, ainda que mantenham atividade de serviço de entrega ao domicílio ou “take-away”.

**Estes arrendatários podem diferir do pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o Estado de Emergência** e no primeiro mês subsequente ao seu término, 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 resolução dos contratos de arrendamento** fundado na falta de pagamento de rendas durante o Estado de Emergência e primeiro mês subsequente ao seu término, ou de desocupação de imóveis com o mesmo fundamento.

Inexigibilidade de indemnização por atraso no pagamento de rendas, caso tal atraso tenha origem nos termos previstos.

Foi também publicada a Lei nº 4-A/2020, de 6 de abril, que alterou a Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, prevendo-se agora em matéria de arrendamento o seguinte:

Até aos 60 dias posteriores à cessação destas medidas extraordinárias ficam suspensas:

- a) **as denúncias de contratos de arrendamento** habitacional e não habitacional que foram **efetuadas pelo senhorio**;
- b) **a caducidade dos contratos de arrendamento** habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- c) **a produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio.**

A presente Nota Informativa destina-se a distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte [geral@schippacabral.pt](mailto:geral@schippacabral.pt)