

# **QUESTÕES DE ARRENDAMENTO DURANTE O PERÍODO DA PANDEMIA E ESTADO DE EMERGÊNCIA**

## **PERGUNTAS E RESPOSTAS FREQUENTES**

**A. Os Senhorios podem fazer cessar os contratos de arrendamento enquanto estiverem em vigor medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19?**

Não. Até terminar este período, fica suspensa a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio (artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março).

**B. Será possível a execução judicial de hipotecas sobre a casa de morada de família do executado enquanto estiverem em vigor medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19?**

Não. Até terminar este período, fica suspensa a execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado (artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março).

**C. Os processos judiciais de despejo e de entrega de coisa móvel arrendada podem continuar enquanto estiverem em vigor medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19?**

Não. Até terminar este período, ficam 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 (n.º 10 do artigo 7.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março).

## **MORATÓRIA DE RENDAS DURANTE ESTADO DE EMERGÊNCIA**

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril prevê um regime excepcional de salvaguarda das situações de mora no pagamento de renda.

Porém, este regime excepcional não se aplica aos inquilinos que já beneficiam de regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social, visto esses regimes já permitirem a redução dos valores das respectivas rendas.

### **1. Aplica-se a todos os contratos de arrendamento?**

Excepção feita aos regimes especiais de renda *supra* referidos, o novo regime excepcional aplica-se a todos os inquilinos, habitacionais e não habitacionais, que demonstrem sofrer uma quebra de rendimentos (dentro de determinados limites fixados naquele diploma legal) poderão beneficiar deste regime desde façam essa comunicação atempada aos Senhorios acompanhada dos respectivos comprovativos.

### **2. Qual o período de tempo de aplicação destas medidas?**

Inicia os seus efeitos com as rendas vencidas a 1 de Abril de 2020 e prolonga-se enquanto durar o estado de emergência acrescido do mês seguinte (inclusive) a este terminar, não sendo de momento possível determinar o seu período de duração.

*Por exemplo: Se o período de estado de emergência durar até ao final do mês de Abril, os inquilinos poderão beneficiar deste regime no que respeita às rendas que se vencerem em Abril e Maio.*

### **3. Esta moratória aplica-se a todos os inquilinos sem distinção?**

Não.

No caso dos arrendamentos habitacionais, é necessário verificar-se:

a) 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**

b) A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %

*Por exemplo: Um agregado familiar que tenha uma renda de € 450,00 e um rendimento conjunto de € 1.600,00, mas que durante o período do estado de emergência tenha uma quebra no seu rendimento de 21% (portanto mais de 20%), ficará a auferir apenas € 1.264,00. Ora a actual renda de casa passará a ser superior a 35% da taxa de esforço do agregado, pelo que tem direito a este benefício.*

No caso das rendas não habitacionais, não existe especificação de montantes, apenas se exige como requisito que esses estabelecimentos tenham sido encerrados ou visto a respectiva actividade suspensa por determinação legal ou administrativa. Esta condição mantém-se quando apesar de encerrados estes estabelecimentos prossigam a sua actividade através de plataformas electrónicas e/ou quando mantenham actividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Quando o Senhorio é uma entidade pública, pelo contrário, a suspensão, redução ou isenção de renda só ocorrerá se se verificarem os requisitos previstos para os arrendamentos habitacionais mas apenas se aquela entidade assim o entender e em que medida, podendo recuar esse benefício até ao mês de Março se os arrendatários tiverem deixado de auferir quaisquer rendimentos.

#### **4. Constitui a moratória um perdão de rendas?**

Não. O Inquilino obrigar-se-á a pagar o valor dessas rendas ora suspensas no prazo de 12 meses contados do termo desse período (estado de emergência acrescido de mês subsequente), em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

*Por exemplo: Um agregado familiar ou um estabelecimento que tenha uma renda de € 450,00 e veja esse pagamento suspenso durante Abril e Maio, deverá pagar essas duas rendas (€ 900,00) em duodécimos a partir de junho, ou seja, passará a pagar mensalmente a renda de € 450,00 acrescida de € 75,00 durante 12 meses.*

#### **5. A única opção é diferir o pagamento das rendas?**

Não. Este regime excepcional institui também a possibilidade do arrendatário habitacional (grupo em que se incluem também os fiadores de estudantes arrendatários que não auferem 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) em aceder a um empréstimo sem juros para ao invés da moratória, poder pagar ao Senhorio a diferença entre o valor da renda e o limite de 35% da sua taxa de esforço, não podendo o rendimento disponível do Inquilino ser inferior a € 438,81 (indexante apoios sociais - IAS).

Também o Senhorio que seja confrontado com 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 e essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, pode beneficiar de um empréstimo sem juros para cobrir essa diferença.

No entanto, os Senhorios só o poderão fazer se os seus arrendatários não tiverem recorrido também a empréstimo do IHRU para pagar a renda e o rendimento disponível restante do seu agregado ser inferior ao IAS (438,81 euros).

#### **6. Onde poderão os Senhorios e Inquilinos solicitar esse empréstimo sem juros?**

Os empréstimos deverão ser solicitados ao IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) através da plataforma <https://www.portaldahabitacao.pt>, onde deverão preencher o formulário eletrónico de candidatura disponibilizado.

É expectável que a decisão do IHRU seja comunicada por e-mail num prazo máximo de 8 dias a contar da data de entrega de todos elementos necessários.

#### **7. Quando começaram a ser pagos estes empréstimos e durante quanto tempo?**

Os pagamentos dos empréstimos aos arrendatários beneficiam ainda de um período de carência até 31 de dezembro de 2020, mas nunca inferior a 6 meses, iniciando-se a partir daí o reembolso em prestações mensais, cada uma no montante 1/12 do valor da renda.

Já o pagamento dos empréstimos aos Senhorios, embora também tenha um prazo de duração de 12 meses, deverá iniciar-se no segundo mês após terminar o estado de emergência.

## **8. Como podem os inquilinos comprovar a sua quebra de rendimentos?**

No caso dos inquilinos habitacionais, pela comparação com os rendimentos do mês anterior àquele em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos (Portaria n.º 91/2020, de 14 de Abril).

No caso dos arrendatários não habitacionais não se torna necessário comprovar a quebra de rendimentos, mas apenas que o seu(s) estabelecimento(s) foram encerrados ou visto a respectiva actividade suspensa por determinação legal ou administrativa.

No caso dos Senhorios, pela comparação com os rendimentos do mês anterior àquele em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos ou nalguns casos com o período homólogo do ano anterior (Portaria n.º 91/2020, de 14 de Abril).

## **9. Em que prazo deverá o Inquilino avisar o Senhorio da impossibilidade de pagamento da renda?**

Os Arrendatários que pretendam accionar este regime excepcional têm de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime especial, juntando documentação comprovativa da sua situação e da opção que adoptaram:

- a) A moratória nas rendas; ou,
- b) O pedido de empréstimo sem juros ao IHRU para o seu pagamento, juntando prova de o terem já submetido.

Quanto às rendas que se venceram desde o dia 1 de abril de 2020, o arrendatário pode fazer essa comunicação com efeitos retroactivos, informando o senhorio, por escrito, até 20 dias após a data de entrada em vigor da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, ou seja até dia 27 de Abril.

## **10. Em que momento pode o Senhorio pedir a resolução do contrato ou promover acção de Despejo?**

Se o arrendatário habitacional optar pela moratória no pagamento das rendas, o Senhorio só pode fazer cessar o contrato se no final dos doze meses que se iniciam após o mês subsequente ao estado de emergência, essas rendas não estiverem totalmente pagas e se entretanto deixarem de vigorar medidas de prevenção, contenção, mitigação e

tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

No caso do arrendatário não habitacional que preencha os requisitos para diferimento do pagamento das rendas previstos na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, ou seja, quando o(s) estabelecimento(s) foram encerrados ou visto a respectiva actividade suspensa por determinação legal ou administrativa, a falta de pagamento das rendas 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.

**11. O Senhorio pode exigir a indemnização legal pelo atraso no pagamento da renda?**

Não. A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil (20% do valor em mora) por atraso no pagamento de rendas não é aplicável quando as rendas em causa se tenham vencido nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente e os arrendatários se encontrem nas situações que lhes permita beneficiar do regime previsto na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril.

**12. E poderá o arrendatário fazer cessar o contrato de arrendamento?**

Sim, mas deve proceder de imediato ao pagamento da totalidade das rendas vencidas e não pagas.

**13. E as rendas municipais em Lisboa?**

A Câmara Municipal de Lisboa determinou a suspensão do pagamento das rendas em todos os fogos municipais até 30 de junho de 2020. Esta medida abrange 24.000 famílias e 70.000 pessoas.

Após essa data o valor que não foi cobrado poderá ser liquidado durante 18 meses, sem juros ou penalizações.

A qualquer momento, as famílias poderão solicitar a reavaliação do valor das rendas, nomeadamente por diminuição de rendimentos do agregado, por desemprego ou quebra de rendimentos.

A este propósito consultar ainda o site da CML <https://www.lisboa.pt/covid-19/a-cidade/habitacao>