

Regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional e sua execução

[Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril e Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril](#)

CONCEITOS	MEDIDAS APLICÁVEIS
<p align="center">Âmbito de Aplicação</p>	<p>São abrangidos todos os contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais e para fins não habitacionais e ainda outras formas de exploração de imóveis.</p>
<p align="center">Arrendamento Habitacional – Medidas aplicáveis ao Arrendatário</p>	<p>O Arrendatário pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente, a partir de 1 de Abril de 2020.</p> <p>As rendas diferidas terão de ser pagas, 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.</p> <p>Requisitos:</p> <p>Os Arrendatários devem informar o Senhorio até 5 dias antes do vencimento da primeira renda de que pretendem beneficiar deste regime, ou, se pretenderem beneficiar do mesmo em Abril, até vinte dias depois do vencimento da renda, nos casos em que este ocorre no primeiro dia desse mês, juntando a documentação que comprove:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) A taxa de esforço do agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%. <p>Beneficiários:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Arrendatário de habitação; b) Estudante com contrato de arrendamento para habitação; c) Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho.

	<p>Demonstração da quebra de rendimentos: 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 ou no período homólogo do ano anterior.</p> <p>Rendimentos e respetivos comprovativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No caso de rendimentos de trabalho dependente, considera-se o respetivo valor mensal bruto, comprovados pelos recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal. - No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, é considerado o valor antes de IVA, comprovados pelos correspondentes recibos ou pelas faturas emitidas nos termos legais. - No caso de rendimento de pensões, considera-se o respetivo valor mensal bruto, comprovados por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação. - No caso do valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular, o valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular e os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica, serão comprovados igualmente por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, ou, em alternativa, declaração do beneficiário. <p>Apoio financeiro: Os arrendatários, estudantes que não auferirem rendimentos de trabalho e respetivos fiadores poderão beneficiar de um empréstimo sem juros, concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) para suportar a diferença entre o valor da renda mensal e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço mínima de 35%, de forma a permitir o pagamento da renda devida.</p>
<p>Arrendamento Habitacional – Medidas aplicáveis ao Senhorio</p>	<p>Os senhorios de habitação podem solicitar a concessão de um empréstimo sem juros ao IHRU, I.P., para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS (€ 438,81), nas seguintes situações:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) Quebra de rendimentos do agregado familiar superior a 20%, comparados com os rendimentos do mês anterior ou com o período homólogo do ano anterior; e 2) Os arrendatários não tenham solicitado empréstimo sem juros, junto do IHRU, I.P., com o objetivo de suportar as rendas devidas, na sua totalidade. <p>Demonstração da quebra de rendimentos: Através da 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 ou no período homólogo do ano anterior.</p> <p>Rendimentos e respetivos comprovativos: No caso de rendimentos prediais, é considerado o valor das rendas, comprovados através da correspondente comunicação do arrendatário em virtude do diferimento de rendas.</p>
<p style="text-align: center;">Arrendamento Não Habitacional</p>	<p>O arrendatário pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, 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, sem que esta circunstância possa ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção do contrato, não sendo, portanto, exigível o pagamento de quaisquer penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas.</p> <p>Beneficiários:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas decorrentes da declaração do Estado de Emergência nacional. 2) 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 ao domicílio. <p>Aplicabilidade:</p>

	A possibilidade de diferimento de rendas vencidas no âmbito dos Contratos de Arrendamento para Fins Não Habitacionais é igualmente aplicável a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, com as necessárias adaptações, v.g., cessão de exploração.
Cessaçã do Contrato	A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.
Mora do locatário	Quando comprovadamente se verifique a quebra dos rendimentos dos arrendatários nas proporções referidas, o atraso no pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não constitui fundamento para a exigibilidade da indemnização por mora, prevista no n.º 1 do artigo 1041º do Código Civil.

A presente Nota Informativa não constitui publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte: geral@smadvogados.pt