

ARRENDAMENTO

A) LEI 4-C/2020

Com a publicação da Lei 4-C/2020, passou a vigorar um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19.

Por força dessa Lei, estabelece-se para todo o território nacional, para os contratos de habitação as seguintes normas:

Arrendamento habitacional

QUEBRA DE RENDIMENTOS

Estabelece o art.º 3º que no caso destes arrendamentos, a lei é aplicável quando para os inquilinos se verifique

- 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
- 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 %;

Os inquilinos que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime previsto no presente capítulo, juntando a documentação comprovativa da situação, nos termos da portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º e isto não se aplica às rendas que se vençam na data prevista no artigo 14.º, podendo em tal caso a notificação ser feita até 20 dias após a data de entrada em vigor da presente lei.

E para os senhorios se verifique:

- 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.

A demonstração da quebra de rendimentos é efetuada nos termos da Portaria 91/2020 de 14 de Abril pela qual se estabelece os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência

Por força do ali estabelecido o regime aplica-se a situações em que, em resultado da actual situação excecional provocada pela doença COVID-19, se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos de:

- Arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;

- b) Estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;
- c) Feador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %; ou
- d) Senhorio de arrendatários habitacionais, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da Lei 4-C/2020 de 6 de abril, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS).

A quebra de rendimentos antes referida corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % decorrente de facto relacionado com a situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, e terá de ser demonstrada:

- a) No caso das alíneas a), b) e c) acima, 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 ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior;
- b) No caso dos senhorios, pela 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, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior.
- c) No caso de membros do agregado habitacional em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto no número anterior para os restantes membros do agregado.

São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos:

- a) No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto;
- b) No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, o valor antes de IVA;
- c) No caso de rendimento de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- d) No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- e) O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- f) O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- g) Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

Os rendimentos de trabalho dependente são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal.

Os rendimentos empresariais ou profissionais a que se refere a alínea b) do artigo anterior são comprovados pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais.

Os rendimentos referidos nas alíneas c) a g) acima são 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 Senhorio de arrendatários habitacionais, o não pagamento de rendas ao senhorio em virtude do regime excepcional da Lei 4-C/2020, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.

Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos referidos nas alíneas b) a f) supra, os rendimentos 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 dos rendimentos objeto das declarações referidas no número anterior devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), consoante for o caso, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, 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.

Falsas declarações: As pessoas que entregarem ou subscreverem documentos que constituam ou contenham falsas declarações, são responsáveis pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com a aplicação das referidas medidas excecionais, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Esta Portaria entra em vigor imediatamente ou seja a 14 de Abril de 2020.

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Mais estabelece a Lei que nas situações previstas, 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 efetuar 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.

EMPRÉSTIMOS SEM JUROS

Para os Inquilinos:

Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra referida no artigo 3.º, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, a concessão de um empréstimo sem juros 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 %, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS), mas tal não é aplicável aos arrendatários habitacionais, 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 e a renda social.

Para os senhorios habitacionais:

Se tiverem, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida no n.º 1 do artigo 3º, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, nos termos anteriores, podem solicitar ao IHRU, a

concessão de um empréstimo sem juros 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.

Será elaborado pelo IHRU, regulamento com as condições de concessão dos empréstimos, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Arrendamento não habitacional

QUEBRA DE RENDIMENTOS

Neste caso aplica-se:

- a) 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, de 20 de março, ou por determinação legislativa ou administrativa, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
- b) Aos 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 previstos no Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

DIFERIMENTO DE RENDAS

O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior 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.

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 primeiro mês subsequente, nos termos do artigo anterior, 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.

Aos arrendatários não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam

OUTRAS FORMAS CONTRATUAIS

Esta disposições aplicam-se, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

Disposições complementares

INDEMNIZAÇÃO

A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não é exigível sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei. E o disposto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil não é aplicável durante o período de aplicação da presente lei.



BARROS, SOBRAL, F. GOMES & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

VENCIMENTO IMEDIATO

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, nos termos da presente lei.

APLICAÇÃO NO TEMPO

A presente lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 e entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja a 06 de Abril de 2020

B) LEI 4-A/2020

Por outro lado, a Lei 4-A/2020 veio ainda alterar a Lei 1-A/2020 de 19 de Março, reforçando estas medidas ao estipular que:

Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID -19, ficam suspensos:

- a) . . .
- 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;
- d) O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;

Lisboa, 14 de Abril de 2020