

# BOLETIM INFORMATIVO PPA

PEREIRA, PINTO & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL



Por forma a proteger os arrendatários e os senhorios, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, que instituiu o regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas no âmbito dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais e de todas as demais formas contratuais de exploração de imóveis (como sejam os contratos de utilização de loja em centros comerciais e outros contratos atípicos) permitindo, desde logo, o diferimento do pagamento das rendas vencidas a partir de 01.04.2020 e as que se vencerão enquanto vigorar o Estado de Emergência.

## **Arrendamento Habitacional**

Beneficiam deste regime excepcional os **Arrendatários** que cumulativamente verifiquem uma quebra superior a 20% do rendimento do agregado familiar relativamente aos rendimentos do

mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e cuja taxa de esforço do agregado familiar para o pagamento da renda seja, ou se torne, superior a 35%, desde que se tratem de:

- i. arrendatários cujo contrato de arrendamento se destine à sua residência permanente;
- ii. arrendatários que sejam estudantes que se encontrem a frequentar uma instituição de ensino que não auferam qualquer rendimento, desde que o contrato se destine à sua residência permanente ou a residência permanente do seu agregado familiar se situe a mais de 50 kms desta;
- iii. fiadores dos contratos de arrendamento habitacional celebrados com estudantes que não auferam qualquer rendimento proveniente de trabalho.

## **COVID-19**

## **RENDAS**

REGIME  
EXTRAORDINÁRIO

Beneficiam deste regime excepcional os **Senhorios** que cumulativamente verifiquem:

- i. quebra superior a 20% do rendimento do agregado familiar do senhorio relativamente aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- ii. que a quebra do seu rendimento seja resultado do não pagamento das rendas pelos arrendatários ao abrigo deste regime; e
- iii. que o rendimento disponível do agregado familiar seja inferior ao valor do IAS (€ 438,81).

Para efeitos de aplicação do presente regime, presume-se que o agregado familiar seja composto pelos dependentes identificados na declaração de rendimentos apresentada, e a residência permanente corresponda à habitação sita na morada fiscal.

Este regime permite que o arrendatário difira o pagamento das rendas vencidas em 01.04.2020 e as que se vençam durante a restante vigência do Estado de Emergência, bem como a do mês seguinte à cessação deste período excepcional, pelo que o arrendatário que preencha os requisitos *supra* mencionados tem a possibilidade de proceder ao pagamento das referidas rendas através de prestações mensais de valor não inferior a um duodécimo do montante total em dívida, nos 12 meses seguintes à cessação do Estado de Emergência, juntamente com o pagamento do valor da renda devida nesse mês.

Caso os arrendatários não procedam ao pagamento nos termos descritos, podem os contratos de arrendamento ou similares abrangidos por este regime ser resolvidos pelo Senhorio com fundamento na falta de pagamento das rendas.

#### Apoios Financeiros

Verificando-se a incapacidade de proceder ao pagamento das rendas, podem requerer um empréstimo, sem juros, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) para suportar a diferença entre o valor da renda devida e o valor resultante da aplicação da taxa de esforço:

- i. os arrendatários cujo contrato de arrendamento se destine à sua residência permanente e cujo agregado apresente um rendimento restante disponível inferior ao valor do IAS (€ 438,81);
- ii. os fiadores dos contratos de arrendamento habitacional celebrados com estudantes

que não auferam qualquer rendimento proveniente de trabalho, que preencham os requisitos para beneficiar deste regime, não podendo o rendimento restante disponível para o agregado ser inferior ao valor do IAS (€ 438,81);

- iii. os contratos de arrendamento habitacional celebrados com estudantes que se encontrem a frequentar uma instituição de ensino que não auferam qualquer rendimento, que preencham os requisitos para beneficiar deste regime e que o rendimento restante disponível para o agregado não seja inferior ao valor do IAS (€ 438,81);
- iv. os senhorios que preencham os requisitos para beneficiarem deste regime sempre que os rendimentos do seu agregado familiar desçam para um valor inferior ao IAS (€ 438,81) e desde que os seus arrendatários não recorram à concessão deste empréstimo por parte do IHRU.

#### Dever de Informação

O Arrendatário que se encontre impossibilitado/incapacitado de proceder ao pagamento da renda e que pretenda beneficiar deste regime excepcional, tem de informar o Senhorio, mediante comunicação escrita, remetida de preferência por correio electrónico, acompanhada da documentação que comprove a sua situação, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda a partir da qual pretende beneficiar deste regime. Caso o Arrendatário pretenda beneficiar deste regime relativamente à renda que se venceu no mês de Abril de 2020, este poderá remeter a referida

comunicação no prazo de 20 dias após a entrada em vigor deste diploma (ou seja, até 27.04.2020). Por fim, cumpre salientar que todas as declarações emitidas para efeitos de aferição da existência de quebra superior a 20% do rendimento do agregado familiar que não correspondam à realidade constituem falsas declarações, pelo que, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, os sujeitos que entreguem ou subscrevam documentos que contenham falsas declarações são responsáveis pelos danos provocados, bem como pelos custos tidos para aplicação das medidas aprovadas por este regime excepcional.

#### **Arrendamento Não Habitacional**

Podem também beneficiar do diferimento do pagamento das rendas nos termos descritos para o arrendamento habitacional os estabelecimentos:

- i. abertos ao público cuja actividade seja de comércio a retalho;
- ii. de prestação de serviços encerrados;
- iii. cujas actividades foram suspensas pelo Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março, ou por imposição legislativa ou administrativa nos termos do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, ou por qualquer outra disposição referente à execução do Estado de Emergência;
- iv. de restauração e similares, incluindo os que se mantêm activos para confeção destinada ao consumo fora do estabelecimento e para take-away nos termos do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março ou

em outra disposição que o permita.

No caso destes estabelecimentos, a falta de pagamento das rendas em apreço não constitui fundamento de resolução, denúncia ou qualquer outra forma de extinção dos contratos de arrendamento, nem de desocupação do imóvel, nem é exigível aos arrendatários o pagamento de quaisquer outras penalidades resultantes da mora no pagamento das rendas em causa.

Este regime é aplicável a todas as formas contratuais que tenha por objecto a exploração de imóveis para fins comerciais e permitirá que o arrendatário possa diferir o pagamento das rendas vencidas em 01.04.2020 e as que se vençam durante a restante vigência do Estado de Emergência, bem como a do mês seguinte à cessação deste período excepcional.

O arrendatário que preencha os requisitos *supra* mencionados tem a possibilidade de proceder ao pagamento das referidas rendas através de prestações mensais de valor não inferior a um duodécimo

do montante total em dívida, nos 12 meses seguintes à cessação do Estado de Emergência, juntamente com o pagamento do valor da renda devida nesse mês.

#### Entidades Públicas

É, ainda, permitido às entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob qualquer outra forma contratual:

- i. Reduzir o valor da renda devida aos seus arrendatários que comprovem ter sofrido uma quebra de rendimentos superior a 20% relativamente aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e que, devido a tal facto, o pagamento da renda implique uma taxa de esforço superior a 35% (com excepção dos arrendatários que beneficiem de outras medidas especiais de arrendamento habitacional ou de renda – arrendamento apoiado, renda apoiada e a renda social);
- ii. Isentar do pagamento da renda devida os arrendatários que comprovem não ter qualquer rendimento após 01.03.2020;
- iii. Estabelecer outro tipo de moratórias aos seus arrendatários.

#### Outras Medidas

- Não é exigível, para além do valor das rendas em dívida, o pagamento ao Senhorio de uma indemnização pela mora no pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o Estado de Emergência.
- Não pode o Senhorio durante o período de vigência do presente regime recusar o recebimento do valor das rendas posteriores, enquanto não forem liquidadas as rendas em atraso e/ou a indemnização pela mora no pagamento.
- A cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do arrendatário determina a imediata exigibilidade, a partir da data da cessação, de todas as rendas vencidas e não pagas.

#### **Legislação:**

- Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril
- Lei n.º 4-A/2020, de 6 de Abril
- Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março
- Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março
- Portaria n.º 91/2020, de 14 de Abril

#### **Pereira, Pinto & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL**

##### **Lisboa**

Rua Pedro Álvares Cabral, n.º 24, 2.º F  
Infantado  
2670-383 Loures

##### **Algarve**

Parque da Corcovada, Lote 32H  
Areias de S. João  
8200-664 Albufeira



Esta informação destina-se a Clientes e Colegas encontrando-se vedada a sua reprodução, no seu todo ou em parte, sem expressa autorização da Pereira Pinto & Associados, SP, RL. O presente documento e a informação nele contida encontra-se em permanente actualização e não substitui o recurso a aconselhamento profissional e jurídico adequado ao caso concreto.