

MORATÓRIA NO PAGAMENTO DA RENDA

A Assembleia da República aprovou em 6 de abril a Lei nº 4-C/2020, para vigorar durante o estado de emergência e no 1º mês seguinte, um regime excecional para situações de mora no pagamento da renda dos contratos de arrendamento urbano habitacional, não habitacional e outras formas contratuais de exploração de imóveis, atentas as medidas no combate à COVID19.

1. A quem se aplica?

Este regime excecional aplica-se a todos os contratos vigentes a 1 de abril - habitacional, não habitacional, estudantes sem rendimentos de trabalho e seus fiadores, e outras formas contratuais de exploração de imóveis - bem como aos senhorios, e cujos titulares tiveram comprovadamente uma quebra nos rendimentos do agregado familiar, ou encerramento ou suspensão dos estabelecimentos para comércio de retalho e de prestação de serviços ou de restauração e similares.

2. Quanto tempo durará a moratória de rendas?

Irà durar de abril e até ao mês seguinte ao termo da cessação do estado de emergência.

3. Como fazer as comunicações?

Por escrito registado com aviso de receção, devendo guardar uma cópia do que for enviado

NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

1. Quem tem acesso à moratória?

Os arrendatários para habitação com quebra **superior a 20 %** dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e uma taxa de esforço do agregado calculada como percentagem de rendimento de todos os membros do agregado familiar destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%.

2. Como comprovar a quebra do rendimento?

A prova é feita pelo modo e com o documento indicado em Portaria para o efeito, e enviado ao senhorio com a carta a exercer o direito à moratória no pagamento da renda.

3. Há incumprimento contratual por não pagamento da renda?

Verificando-se a situação prevista na lei de quebra no rendimento, não há incumprimento contratual se o inquilino não pagar as rendas que se vencerem no período da moratória: abril e até ao mês seguinte ao termo da cessação do estado de emergência.

Findo este prazo, o inquilino retomará o pagamento das rendas em dívida - em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total – e a renda mensal normal.

4. Há obrigação de informar o senhorio?

Mensalmente, e até 5 dias antes do vencimento da renda, e por carta registada com aviso de receção, o inquilino tem de comunicar ao senhorio que vai beneficiar da moratória no pagamento da renda, anexando o documento comprovativo da quebra de rendimentos.

Em abril, por ser o mês inicial, o inquilino tem 20 dias após a publicação da Lei, para informar o senhorio do uso da moratória e enviar o comprovativo da quebra do rendimento.

5. Como funciona o apoio financeiro?

- **Concessão:** requerido mensalmente ao IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana a concessão de um empréstimo, sem juros, com duração até ao 1º mês seguinte à cessação do termo do estado de emergência, segundo condições do Regulamento a publicar no Portal da Habitação [<https://www.portaldahabitacao.pt/>.]
- **Beneficiários:** o arrendatário habitacional para residência permanente, estudantes sem rendimentos de trabalho, e seus fiadores, com quebras no rendimento e incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem residência por frequentar estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar.
- **Montante:** corresponde à 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%, com a limitação do rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao IAS - € 438,81.
- **Inaplicabilidade:** aos arrendatários de arrendamento apoiado, renda apoiada e renda social, por estas situações estarem previstas nos próprios regimes.

NO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL E OUTRAS FORMAS CONTRATUAIS DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS COMERCIAIS

1. A quem se aplica?

Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou atividades suspensas e de restauração e similares, incluindo nos casos de manterem atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

2. Há incumprimento contratual por não pagamento da renda?

No caso de uma das situações atrás referidas, não há mora e incumprimento contratual se não forem pagas as rendas que se vencerem de abril e até ao fim do mês seguinte ao termo do estado de emergência.

Finda a moratória, o inquilino terá de liquidar as rendas devidas em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total, a pagar juntamente com a renda normal do mês.

3. Se deixar a casa tem de pagar as rendas em dívida?

A cessação do contrato pelo inquilino com rendas vencidas e não pagas torna exigível a partir da data da cessação o pagamento imediato dessas rendas.

4. Podem recorrer ao empréstimo do IHRU?

Impossibilidade de recurso ao empréstimo do IHRU.

NAS ENTIDADES PÚBLICAS

1. As entidades públicas que são senhorias, podem, durante o período de vigência da lei, tomar decisões quanto às rendas:

- Reduzir, quando há uma quebra de rendimentos superior a 20% dos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, resultando uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda;
- Isentar, do pagamento: se comprovar ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após março de 2020;
- Estabelecer moratórias.