

O REGIME EXCEPCIONAL PARA SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA EM VIRTUDE DA COVID-19

Perante as recentes medidas de contingência no combate aos efeitos económicos da COVID-19 será de destacar a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril**, que estabelece o **regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida**, aplicando-se tanto aos **contratos de arrendamento urbano habitacional**, como aos **não habitacionais** e a outras formas contratuais de exploração de imóveis, com as devidas adaptações, **cujo vencimento se dê a partir de 1 de Abril de 2020**.

Contratos de arrendamento urbano habitacional

Para aplicação do diploma ao âmbito destes contratos foram estipulados **dois critérios de verificação cumulativa para os arrendatários**, entre eles: a quebra dos rendimentos do seu agregado familiar superior a 20% quando comparada com o mês anterior ou período homólogo do ano anterior e a verificação da taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário se situar em pelo menos 35% do rendimento deste (alíneas a) e b) do n.º 1 do art. 3.º).

No que respeita aos **senhorios** são igualmente estabelecidos **dois critérios de verificação cumulativa**: a quebra dos rendimentos do seu agregado familiar superior a 20% quando comparada com o mês anterior ou período homólogo do ano anterior e, por outro lado, que esta percentagem se correlacione com o não pagamento das rendas pelos arrendatários nos termos deste diploma (alíneas c) e d) do n.º 1 do art. 3.º).

Neste âmbito é estipulado pelo n.º 1 do art. 5.º o **apoio financeiro a solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.** e que consistirá na **concessão de um empréstimo sem juros para suportar a quebra e possibilitar o pagamento da renda devida**. Este valor é calculado pela 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%, sendo balizado pelo rendimento disponível restante do agregado que não poderá ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS), cujo valor para o ano de 2020 é de €438,81. Contudo, exceptuam-se deste regime os arrendatários habitacionais que beneficiem da redução do valor das rendas devidas por estarem abrangidos por regimes especiais de arrendamento, como a renda social.

Na eventualidade de os arrendatários não recorrerem ao apoio previsto no art. 5.º, n.º 1, **poderão os senhorios** abrangidos pela verificação de critérios já aludidos solicitar ao IHRU, I.P. **a concessão de apoio a título de empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, quando o rendimento disponível do agregado familiar se situe abaixo do valor anual do IAS.**

Sem olvidar o **direito à resolução do contrato de arrendamento**, o art. 4.º do diploma dispõe que somente terá por fundamento a falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e só poderá ter lugar no primeiro mês subsequente - isto se o arrendatário não efectuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo daquele, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Mais se estabelece, sob a epígrafe “**deveres de informação**” (art. 6.º), que os arrendatários que pretendam beneficiar deste apoio deverão informar o senhorio por escrito até cinco dias antes do vencimento da primeira renda sobre a qual pretendam ser beneficiar.

Contratos de arrendamento urbano não habitacional

Tanto os **estabelecimentos abertos ao público** destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respectivas actividades suspensas, nos termos do DL n.º 2.º-A/2020, de 20 de março e do DL n.º 10-A/2020, de 13 de março, como os **estabelecimentos de restauração e similares**, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade nos termos actualmente permitidos, poderão **usufruir do deferimento de rendas dos respectivos contratos de arrendamento** previsto pelo art. 8.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril. Por outro lado, aplica-se igualmente, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

Este deferimento **incidirá sobre o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente**, pelo que **poderá ser postergado para os 12 meses posteriores** ao término desse período, tendo por **objecto prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total**, pagas juntamente com a renda do respectivo mês.

Em virtude deste deferimento é estabelecida uma **medida de proteção dos arrendatários** pelo n.º 1 do art. 9.º pela qual se neutraliza a invocação falta de pagamento das rendas nos termos do artigo anterior enquanto fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, que se complementa pela inexigibilidade do pagamento de quaisquer penalidades decorrentes da mora (n.º 2).

Medida comum de complementaridade

Em ambas as modalidades de arrendamento será **inexigível a indemnização** prevista pelo n.º 1 do art. 1041.º do Código Civil para a **mora do arrendatário no pagamento da renda**, sendo de igual modo inaplicável o seu n.º 3, de acordo com o art. 12.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril. Por outro lado, se o arrendatário pretender cessar o contrato de arrendamento torna-se exigível o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, a partir da data da cessação daquele.