

Novas Medidas **ARRENDAMENTO URBANO****Lei n.º 4-C/2020, de 06.04 - Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda**

No âmbito da pandemia Covid-19 e depois da aprovação de um conjunto de medidas que visam a manutenção da habitação, designadamente pela suspensão dos despejos, da caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento, foi agora publicada a **Lei n.º 4-C/2020, de 06.04** que aprova um **regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda** que, essencialmente, visam salvaguardar os arrendatários no caso de redução de rendimentos dos seus agregados familiares, impedindo que os arrendatários entrem em incumprimento e conferir-lhes condições para manter o contrato após o término do estado de emergência.

Estas medidas vigoram durante o Estado de Emergência e no mês seguinte.**MEDIDAS para os INQUILINOS HABITACIONAIS**

- Permitir a **suspensão do pagamento da renda nos meses em que vigore o estado de emergência e no mês subsequente** caso se registe uma (i) quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e (ii) quando a taxa de esforço do agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35% dos seus rendimentos mensais.
- **Os inquilinos não têm penalidades, nem entram em incumprimento**, se incorrerem em atraso no pagamento das rendas que se vençam desde o dia 1 de abril até ao mês seguinte ao que terminar o Estado de Emergência, desde que as regularizem, pelo menos, ao longo dos 12 meses seguintes, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.
- Os inquilinos que não consigam pagar a renda têm o **dever de informar o senhorio**, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da 1ª renda em que pretendem beneficiar, sendo que, em relação às rendas que, entretanto, se vençam a notificação pode ser feita até 20 dias após a data de 07.04.2020.
- **Os arrendatários estão obrigados a apresentar ao senhorio prova documental comprovativa** dessa quebra de rendimentos, não carecendo de autorização do senhorio para beneficiar daquela suspensão.

APOIOS do IHRU

- Os arrendatários habitacionais e, no caso dos estudantes que não auferiram rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, com quebra de rendimento e sem conseguir pagar a renda podem pedir um **empréstimo, sem juros, ao IHRU** 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%, sem que daqui resulte um rendimento do agregado familiar inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS - 438,81 euros).
- Esta possibilidade não abrange os inquilinos abrangidos pelos regimes especiais de arrendamento ou de renda (ex: a renda apoiada e a renda social).
- Os **senhorios habitacionais** que tenham uma quebra de rendimentos (de 20% face ao mês anterior ou período homólogo) e cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU podem **solicitar ao IHRU um empréstimo, sem juros**, para compensar o valor mensal da renda sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

- Possibilidade do diferimento do pagamento das rendas vencidas para os 12 meses após o término do Estado de Emergência, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.
- Os inquilinos não têm penalidades, nem entram em incumprimento, nos mesmos termos que o arrendamento habitacional.
- Estas medidas são aplicáveis aos estabelecimentos abertos ao público de atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou suspensos por medidas legislativas ou administrativas implementadas ou aos restaurantes e similares, incluindo os que mantenham atividade de “entrega ao domicílio” ou “take away”, independentemente da forma contratual da exploração do imóvel para fins comerciais.

Destaca-se, ainda, da *Lei n.º 4-A/2020, de 06.04*:

- **Suspensão da caducidade dos contratos de arrendamento** habitacionais e não habitacionais e a **produção de efeitos das oposições dos senhorios à renovação destes contratos, até 60 dias após a cessação das medidas extraordinárias de combate à doença COVID-19.**