

## COVID-19: ÚLTIMOS DESENVOLVIMENTOS LEGISLATIVOS

### ARRENDAMENTO NO ESTADO DE EMERGÊNCIA

De forma a atenuar a perda de rendimentos verificada no âmbito da pandemia COVID-19, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, estabelece um regime excecional no que respeita ao pagamento das rendas durante o estado de emergência e no mês subsequente, prevendo regras específicas para as rendas não habitacionais, salvaguardando ainda a situação dos senhorios que possam ficar em situação de carência económica pela falta de pagamento das rendas devidas.

#### A. ARRENDAMENTO HABITACIONAL

##### 1) A QUEM SE APLICA:

- Arrendatários
  - Com 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
  - Cuja taxa de esforço do respetivo agregado familiar seja, ou se torne, superior a 35%, a ser calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda.
- Senhorios
  - Com 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
  - Cuja percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários.

##### 2) DIREITO DO SENHORIO À RESOLUÇÃO DO CONTRATO

O Senhorio apenas 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, caso o arrendatário não efetue o pagamento das mesmas, **no prazo de 12 meses contados desde o termo desse período**, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário obriga, contudo, ao pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.

### 3) APOIO FINANCEIRO (CONTRAIR EMPRÉSTIMOS SEM JUROS JUNTO DO INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.):

- Arrendatários habitacionais/estudantes/fiadores de estudantes sem rendimentos de trabalho (requisitos)<sup>2</sup>:
  - Quebra de rendimentos acima mencionada;
  - Renda dizer respeito a habitações que constituam a sua residência permanente ou que constituam residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar;
  - Para efeitos de 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%, para pagar a renda;
- Senhorios habitacionais
  - Quebra de rendimentos acima referida;
  - Os respetivos arrendatários não recorram ao empréstimo supra referido;
  - Para efeitos de compensar o valor mensal da renda devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado do Senhorio se mostre abaixo do IAS<sup>3</sup>.

### 4) COMUNICAÇÃO AO SENHORIO

Não obstante o acima referido no ponto 2, os arrendatários que não tenham possibilidades de efetuar o pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda, deixando explícito que pretendem beneficiar das medidas previstas na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, juntamente com a documentação comprovativa.

## B. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

### 1) A QUEM SE APLICA

- Estabelecimentos destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do estado de emergência, mesmo que mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica; e

---

<sup>2</sup> Não beneficiam, contudo, do apoio os arrendatários habitacionais inseridos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

<sup>3</sup> O IAS (Indexante de Apoios Sociais) é, atualmente, de 438,81 €.

- Estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que mantenham a atividade para efeitos de confeção destinada ao consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

## 2) DIREITOS DOS ARRENDATÁRIOS NÃO HABITACIONAIS

- Possibilidade de solicitar o diferimento do 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;
- Impossibilidade de contra eles ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, ou como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis, a falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente.

## C. ENTIDADES PÚBLICAS

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem:

- Reduzir as rendas aos arrendatários que tenham uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda<sup>4</sup>;
- Isentar do pagamento de renda os arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020; e
- Estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

## D. INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NO PAGAMENTO DAS RENDAS

A indemnização por atraso no pagamento de rendas fica suspensa nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, desde que os arrendatários habitacionais e não habitacionais preencham os requisitos de quebra acima aduzidos.

---

<sup>4</sup> Esta redução não é aplicada aos beneficiários do arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

## **ALTERAÇÕES AO REGIME DE APOIO EXTRAORDINÁRIO À REDUÇÃO DA ATIVIDADE ECONÓMICA DOS TRABALHADORES INDEPENDENTES, ESTABELECIDO NO DECRETO-LEI N.º 10-A/2020, DE 13 DE MARÇO**

Ainda no contexto da renovação do estado de emergência, o Decreto-Lei 12-A/2020, de 6 de Abril, veio introduzir importantes alterações ao regime de apoio extraordinário à redução da atividade económica dos trabalhadores independentes, estabelecido no Decreto-Lei n.º 10-a/2020, de 13 de Março, designadamente:

- Estendendo o seu âmbito de aplicação à quebra de faturação na ordem dos 40% no período de 30 dias anterior ao do pedido, com referência à média mensal dos 2 meses anteriores a esse período, ou face ao período homólogo do ano anterior ou, ainda, para quem tenha iniciado a atividade há menos de 12 meses, à média desse período<sup>5</sup>;
- Estendendo o seu âmbito de aplicação aos sócios-gerentes sem trabalhadores por conta de outrem e que, no ano anterior, tenham tido faturação até 60.000,00 €; e
- Estabelecendo agora um apoio de 2/3 do valor declarado, com o limite de um salário mínimo nacional, para quem declare uma remuneração igual ou superior a 1,5 IAS<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Recorde-se que o Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, estabelecia, como requisito de acesso a este apoio, uma situação comprovada de paragem total da sua atividade ou da atividade do respetivo setor, em consequência do surto de COVID -19.

<sup>6</sup> Recorde-se que o Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, previa apenas um apoio financeiro único, no valor do IAS, o qual se mantém para quem tenha uma remuneração inferior a 1,5 IAS.