

ARRENDAMENTO HABITACIONAL E COVID-19

PARTE II – REGIME EXCEPCIONAL DE MORA NO PAGAMENTO DAS RENDAS

No âmbito das medidas adotadas em face da pandemia provocada pelo Covid-19 assistiu-se no sector imobiliário, em face do decretamento do estado de emergência pelo Presidente da República, ao estabelecimento de um regime excecional e temporário para as situações de mora no pagamento das rendas devidas no contrato de arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

Este regime previa que pudesse ser diferido o pagamento das rendas, que se vencessem a partir do dia 1 de abril de 2020, durante o estado de emergência e o primeiro mês subsequente, desde que os arrendatários tivessem comprovadamente uma quebra superior a 20% no rendimento do seu agregado familiar, em relação ao mês anterior ou ao período homólogo do ano anterior, e, cumulativamente, a taxa de esforço com o pagamento da renda fosse ou se tornasse superior a 35%. Na sua redação atual¹ este regime estabelece que a quebra de rendimentos do agregado pode ser aferida por comparação também com o mês de fevereiro de 2020, e apenas se exige que a taxa de esforço com o pagamento da renda seja ou se torne superior a 30%.

Acresce ainda que na redação original se previa que o senhorio pudesse resolver o contrato por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorasse o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuasse o seu pagamento no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a 1/12 do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês. Atualmente² este regime encontra-se mais concretizado: quanto às rendas cujo pagamento foi diferido serão as relativas aos de Abril a Junho de 2020, e quanto ao prazo do seu pagamento será nos 12 meses contados do termo desse período, i.e. no período entre Julho de 2020 e Junho de 2021.

Por outro lado, estabeleceu-se que os arrendatários habitacionais, com a quebra de rendimentos acima referida, poderiam solicitar ao IHRU, I.P. a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o resultado da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%, de forma a permitir o pagamento da total da renda de caso de se tratarem de ida. Presentemente³, no caso de se tratarem de mutuários de empréstimos com baixos rendimentos o aludido empréstimo poderá ser atribuído a título de comparticipação financeira não reembolsável quer na sua totalidade (quando a taxa de esforço com o pagamento da renda seja superior a 100%), quer parcialmente (quando a taxa de esforço com o pagamento da renda seja superior a 35% mas inferior a 100%), devendo os beneficiários deste apoio comunicar trimestralmente informação atualizada que comprove a sua quebra de rendimentos nos termos acima referidos.

¹De acordo com as alterações efetuadas pela Lei n.º 75-A/2020 e pelo Decreto-lei n.º 106.º-A/2020

²Nos termos da Lei n.º 75-A/2020

³Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 31 de dezembro



Pedro Seixas Silva
Advogado



Sofia Garriapa
Advogada-estagiária