



## Regime Excecional e Temporário de Pagamento de Rendas

### Perguntas frequentes

#### Quais são os contratos de arrendamento abrangidos?

Todos os contratos de arrendamento de imóveis, incluindo arrendamento habitacional e não habitacional.

#### Quando vai começar a funcionar e durante quanto tempo?

O regime é aplicável às rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, a partir do dia 1 de abril de 2020.

#### Que benefícios tenho na minha renda habitacional com este regime?

A lei prevê três diferentes tipos de apoios ou disposições especiais que permitem aos arrendatários que sofreram uma quebra de rendimento pagarem as rendas da habitação, salvaguardando a sua estabilidade familiar e financeira, e aos senhorios manterem o rendimento dos seus imóveis arrendados:

1. Apoio financeiro para os arrendatários habitacionais e os fiadores de estudantes arrendatários sem rendimentos do trabalho que, devido à quebra dos seus rendimentos, não consigam pagar a renda. Estes arrendatários podem aceder a um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU para o pagamento das rendas devidas. O montante deste empréstimo é igual 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%. Em nenhum caso, o rendimento disponível restante do agregado pode ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).
2. Impossibilidade de cancelamento dos contratos de arrendamento por falta de pagamento de rendas durante o estado de emergência e previsão de um prazo especial para o pagamento das rendas devidas para os agregados habitacionais com quebra de rendimentos significativa. Estes arrendatários para a poder efetuar o pagamento das rendas em falta durante os doze meses seguintes, em prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês. O senhorio só pode terminar o contrato se no final desses doze meses se a dívida não tiver sido paga nos termos



previstos. Se durante este período o arrendatário quiser terminar o contrato, tem o dever de efetuar o pagamento imediato das rendas não pagas.

3. Não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização por atraso no pagamento de rendas (em circunstâncias normais, igual a 20% do que for devido) no caso de atrasos no pagamento de rendas nos termos previstos neste regime.

Os senhorios habitacionais com baixos rendimentos e que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos significativa devido ao não pagamento de rendas ao abrigo desta proposta de lei e cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I. P., para efetuar o pagamento da renda, podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal devida e não paga.

#### **Quem pode aceder a este regime para arrendamento habitacional?**

Arrendatários que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, e cuja taxa de esforço (percentagem do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento da renda) seja ou se torne superior a 35%.

Senhorios habitacionais que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar, quando esta seja superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, sendo essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei, e quando o rendimento do agregado seja inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).

#### **O que é a indemnização que deixa de ser devida?**

Em circunstâncias normais, em caso de atraso no pagamento da renda, o senhorio pode exigir o pagamento de uma indemnização, no valor de 20% do valor em dívida. O Governo determinou agora que, no caso de arrendatários que sofreram uma quebra de rendimento significativa neste período e cujo atraso no pagamento de rendas esteja ao abrigo desta proposta de lei, não pode ser exigido o pagamento desta indemnização.

#### **Quantos meses tenho depois e em que condições para pagar as rendas em atraso?**

Nos casos em que o arrendatário, devido à quebra dos seus rendimentos, não consiga pagar a renda dos meses em que vigora o estado de emergência e do mês seguinte, o



arrendatário pode efetuar o pagamento das rendas em falta durante os doze meses seguintes, em prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês.

**A moratória prevista destina-se apenas às rendas de habitação social, pertencente ao Estado Central e às autarquias, ou estende-se a todas as rendas de carácter habitacional?**

É prevista a possibilidade de uma moratória, isto é, a possibilidade de diferir sumariamente o pagamento das rendas para o fim do estado de emergência, para todas as entidades públicas que tenham imóveis em arrendamento, cabendo a estas a decisão sobre se vão ou não recorrer à sua aplicação.

As entidades públicas - Estado Central e autarquias – com imóveis arrendados ainda reduzir as de rendas dos arrendatários que tenham sofrido uma quebra de rendimentos superior a 20%, e cuja taxa de esforço se torne superior a 35%, nos regimes em que a renda não dependa já do rendimento do agregado habitacional, como acontece no arrendamento apoiado e renda social.

É ainda prevista a possibilidade destas entidades isentarem do pagamento de renda os seus arrendatários que percam a totalidade dos seus rendimentos.

**Quais são os prazos para informar o senhorio da impossibilidade de pagamento da renda?**

Os arrendatários que cumpram os critérios para aceder ao regime e que se vejam impossibilitados do pagamento da renda devem solicitar de imediato o apoio ao IHRU, I.P., para garantirem o pagamento atempado das mesmas e condições muito favoráveis para a sua regularização.

Os arrendatários que, cumprindo esses critérios e que não consigam pagar atempadamente a renda, optem por não recorrer ao apoio do IHRU, I.P., têm de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime especial.

No caso de rendas que devam ser pagas até ao dia 1 de abril de 2020, o arrendatário pode informar o senhorio, por escrito, até 10 dias após a data de entrada em vigor da proposta de lei.

**De que forma o Estado irá compensar os pequenos proprietários pela perda de receita que possam ter por via deste regime? Haverá alguma ajuda durante o período em que as**



**rendas não forem pagas ou têm de esperar pelo pagamento das mesmas por parte dos arrendatários findo este período?**

O Governo irá disponibilizar um apoio financeiro aos arrendatários com perda de rendimentos, para precisamente evitar a acumulação de atrasos no pagamento das rendas, acautelando assim estabilidade financeira das famílias e o rendimento dos senhorios.

Estes arrendatários podem aceder a um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU para o pagamento das rendas devidas. O montante deste empréstimo é igual 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%. Em nenhum caso, o rendimento disponível restante do agregado pode ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).

Adicionalmente, os senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I. P., podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS.

**Os proprietários ficam o tempo da mora sem receber as rendas?**

Não, porque os arrendatários podem pedir apoio financeiro ao IHRU, I.P., para o pagamento das rendas ou, havendo rendas devidas e não pagas e nas condições já referidas, os senhorios podem recorrer a idêntico apoio do IHRU, I.P. (ver FAQ anterior),

**De que forma irá funcionar o empréstimo do IHRU?**

O IHRU, I.P., irá elaborar um regulamento que definirá todos os pormenores quanto ao seu funcionamento. De todo o modo, de acordo com a proposta de lei, os empréstimos a conceder pelo IHRU, I.P. são sem juros.

**Os arrendatários podem optar por regularizarem as rendas nas condições previstas ou pelo empréstimo?**

A proposta de lei incentiva que o cumprimento do contrato seja mantido, podendo os arrendatários recorrer ao empréstimo do IHRU, I.P., para o efeito, dado que terão vantagem na regularização das rendas em atraso face às condições mínimas previstas para a sua regularização sem recurso a este apoio.



Mas, não sendo obrigados a recorrer a esse empréstimo, e caso se encontrem nas condições que a proposta de lei prevê, podem optar por regularizar as rendas nas condições mínimas previstas, ou seja, pagando as rendas que se vencem durante os meses em que vigorar o estado de emergência e no mês subsequente, nos doze meses posteriores, à razão de um duodécimo do montante em dívida, juntamente com a renda de cada mês.

**Durante quanto tempo os arrendatários poderão usufruir deste empréstimo? Depois quais os juros que terão de pagar e a partir de quando?**

O empréstimo está disponível para o pagamento das rendas que se vençam durante os meses em que vigorar o estado de emergência e no mês subsequente.

O empréstimo não tem juros.

**Que benefícios tenho na minha renda não habitacional com este regime?**

Estão previstas também condições especiais para arrendatários não habitacionais, que protegem a permanência nos espaços arrendados e contribuem para a estabilidade dos negócios:

1. Impossibilidade de cancelamento dos contratos de arrendamento por falta de pagamento de rendas devidas relativas aos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;
2. Nos casos em que o arrendatário, devido à quebra dos seus rendimentos, não consiga pagar a renda nos meses em que vigora o estado de emergência e no mês seguinte, o arrendatário pode efetuar o pagamento das rendas em falta durante os doze meses seguintes, em prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês;
3. Não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização ou qualquer outra penalidade por atraso no pagamento de rendas nos termos previstos neste regime.

**O regime é só para os estabelecimentos que foram obrigados a fechar? Quais são os estabelecimentos que podem aceder a este regime?**

Podem aceder a este regime:

1. Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas



atividades suspensas devido à execução do estado de emergência, incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica; e

2. Estabelecimentos de restauração e similares, incluindo os casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

**Se tiver um restaurante e estiver a preparar refeições para vender para fora também tenho direito a aceder a este regime?**

Sim.