



**NPCFADVOGADOS**

# FOLHA INFORMATIVA

## **COVID-19 – Regime excecional e temporário de mora no pagamento de rendas - habitacionais e não habitacionais**

Atentas as várias preocupações que vêm sendo manifestadas recentemente quanto aos constrangimentos já sentidos pelos Inquilinos no pagamento das rendas, o Governo aprovou ontem dia 26 de março, em sede de Conselho de Ministros, uma proposta de lei, a submeter à apreciação da Assembleia da República (AR), onde pretende consagrar um regime temporário de mora no pagamento de rendas, bem como a concessão de empréstimos para pagamento de renda aos arrendatários que tenham sofrido quebras de rendimentos.

Esta moratória, dependendo que vier a ser estabelecido na lei que for aprovada pela AR, poderá vir a ser uma medida que no fundo acabará por ser suportada pelos Senhorios, onerando os rendimentos daqueles que dependam apenas dos rendimentos prediais, furtando-se o Estado a assumir este encargo.

Por outro lado, a concessão de empréstimos pelo IHRU, para pagamento de renda, aos arrendatários que tenham sofrido quebras de rendimentos, revela-se como mais uma medida de oneração de quem já se encontra em situação frágil, aumentando a situação de endividamento dos inquilinos.

Com efeito, no caso de inquilinos no arrendamento habitacional estes encontram-se prejudicados com quebras do seu rendimento, nomeadamente de 1/3, por exemplo, em casos de lay off simplificado ou nos casos de assistência à família, pelo que a opção de endividamento ainda que com alguma bonificação, aumentará o nível de stress financeiro dos mesmos, empurrando para a frente o problema que já existe, agravando-o.

No caso de inquilinos no arrendamento não habitacional, a contração de empréstimo ainda que eventualmente bonificado, agravará a curto ou médio prazo, a sua situação atual, uma vez que se encontram atualmente atingidos por graves quebras de faturação, alguns dos quais até poderão



**NPCFADVOGADOS**

Av. Fontes Pereira de Melo, 6 – 3º dto.  
1050 – 121 Lisboa

 [www.npcf.pt](http://www.npcf.pt)

 NPCF

nem sequer ainda reunir os requisitos para requerer o lay off simplificado, e atenuar durante algum tempo os custos sociais da empresa.

**Assim, os Inquilinos deverão ponderar bem as suas decisões, nomeadamente, optando pela moratória que irá ser regulada em breve na AR, ou tentando negociar com o Senhorio uma redução equitativa do valor da renda com carácter temporário, para acautelar os interesses de ambas as partes, ao invés de recorrer ao empréstimo junto do IHRU.**

Quanto aos Senhorios, aconselhamos que, caso a caso, seja analisada a situação de cada inquilino e eventualmente estabelecer por acordo alguma redução do valor da renda, nos casos em que entenda justificar-se, de modo a evitar futuras faltas de pagamento parciais mais graves ou até totais por parte dos inquilinos, atenta, inclusivamente, a decisão do governo de suspender ações de despejo ou procedimentos especiais de despejo quando o arrendatário possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria, minimizando assim o impacto para os Senhorios que certamente já irá ter a medida da moratória no pagamento das rendas que será submetida à apreciação da AR.

**Elaborado por:**

**Alexandra Sécio**

*alexandra.secio@npcf.pt*

**Sofia Ferro Mateus**

*sofia.mateus@npcf.pt*

**Coordenação:**

**Alexandra Sécio**

*alexandra.secio@npcf.pt*



**NPCFADVOGADOS**

Av. Fontes Pereira de Melo, 6 – 3º dto.  
1050 – 121 Lisboa

 [www.npcf.pt](http://www.npcf.pt)

 NPCF