

**Guia sobre o regime para apoio a inquilinos – Medidas ao abrigo da Lei n.º 4-C/2020, de 06/04,
alterada pela Lei n.º 17/2020, de 29/05 e Lei n.º 45/2020, de 20/08**

Procedimentos específicos para arrendamentos urbanos não habitacionais de imóveis do

IGFSS

➤ **Quem pode aceder a este regime?**

O presente regime é aplicável às seguintes situações:

- a) Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços, encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, incluindo nos casos em que mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
- b) Aos estabelecimentos de restauração e similares, encerrados ou com a atividade suspensa nos termos da alínea anterior, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

➤ **Quando vai começar a funcionar e durante quanto tempo?**

O arrendatário que preencha as condições anteriores, pode diferir em prestações mensais o pagamento das seguintes rendas vencidas:

- Nos meses em que vigore o estado de emergência e no 1.º mês subsequente;
- Nos meses em que as instalações permaneçam encerradas ou com atividade suspensa ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19;
- Nos três meses subsequentes ao levantamento da imposição do encerramento ou suspensão da atividade.

Este regime aplica-se às rendas que se vençam a partir de 01/07/2020 até 31/12/2020.

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

Com a entrada em vigor da Lei n.º 45/2020, de 20/08, nos casos abrangidos nas condições anteriores, os arrendatários procedem ao pagamento das rendas vencidas através de 24 prestações mensais com início em janeiro de 2021 e termo em dezembro de 2022.

O valor das prestações mensais corresponde ao rateio do valor total em dívida por 24. As prestações mensais são pagas juntamente com a renda de cada mês.

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

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

- a) 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 1.º mês subsequente, bem como no caso em que os estabelecimentos permaneçam encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 e no 1.º mês subsequente;
- b) Não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização ou qualquer outra penalidade por atraso no pagamento de rendas nos termos previstos neste regime;

➤ **Situações excecionais**

Sendo o IGFSS, entidade pública, aplica-se o disposto no artigo 11.º da Lei, podendo haver lugar a redução ou isenção de pagamento de rendas que se vençam a partir do 01/04/2020, a avaliar caso a caso em função dos fundamentos e comprovativos apresentados, nas seguintes situações:

- a) Redução de renda aos arrendatários que tenham, comprovadamente, 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;
- b) Isenção de renda aos arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.

➤ **Requerimento e documentação de suporte**

O IGFSS, IP, disponibiliza uma minuta de requerimento de forma a harmonizar os pedidos e respetiva instrução, devendo os arrendatários proceder ao seu envio até cinco dias úteis antes do vencimento da 1.ª renda em que pretendem beneficiar do diferimento da renda e das situações excecionais previstas na Lei, a qual deverá ser remetida com os respetivos documentos comprovativos.

Nos casos referentes ao diferimento de rendas para pagamento em prestações mensais, o arrendatário pode propor uma solução diferente para o seu pagamento. A proposta de acordo deve ser endereçada ao senhorio, mediante carta regista com aviso de receção, nela devendo constar os seguintes elementos:

- O prazo de resposta de 10 dias;
- O conteúdo que pode apresentar a resposta, nomeadamente, a aceitação ou recusa do acordo pelo proprietário, bem como a apresentação de uma contraproposta;
- As consequências da falta de resposta por parte do senhorio, nomeadamente, a presunção do acordo à proposta do arrendatário.

➤ **Documentos comprovativos**

A documentação exigida pelos n.ºs 5 e 9 do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 10-F/2020, de 26/03, que estabelece um regime excecional e temporário de cumprimento de obrigações fiscais e contribuições sociais, no âmbito da pandemia da doença COVID-19, salvo se a mesma constar da aprovação da portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do diploma legal em apreço ou noutro diploma legal:

- a) A demonstração da diminuição da faturação que deve ser efetuada por certificação de revisor oficial de contas ou contabilista certificado;
- b) Documentação onde se declare e demonstre uma diminuição da faturação comunicada através do E-fatura de, pelo menos, 20 % na média dos três meses anteriores ao mês em que exista esta obrigação, face ao período homólogo do ano anterior ou, para quem tenha iniciado a atividade há menos de 12 meses, à média do período de atividade decorrido.