



NEWSLETTER 2/2020

REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA NO QUE RESPEITA AO ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL

Em 06-04 foi aprovada a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril que consagrou um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia de COVID 19, prevendo uma flexibilização no pagamento das rendas aos arrendatários habitacionais que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos como consequência direta da limitações decretadas por exigências de saúde pública.

A Portaria n.º 91/2020, de 14-04-2020 veio estabelecer os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional.

Medidas excecionais previstas na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril:

- diferimento do pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente ao termo daquele. O arrendatário poderá efetuar o pagamento das referidas rendas no prazo de 12 meses contados do termo do estado de emergência, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês;
- concessão aos arrendatários habitacionais de um empréstimo sem juros, atribuído pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), para 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%, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao IAS (438,81€);
- concessão aos senhorios de arrendatários habitacionais de um empréstimo sem juros, atribuído pelo IHRU, I.P., 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.

Rendas a que se aplicam estas medidas:

As medidas excecionais para as situações de mora no pagamento da renda aplicam-se às rendas que se vençam a partir de 01-04-2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência (cf. artigo 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

Quem pode beneficiar das medidas excecionais previstas na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril:

- Arrendatários habitacionais em relação aos quais se verifique uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior - ou do período homólogo do ano anterior, caso a maior parte dos rendimentos do agregado derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do IRS e a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa - e a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35%;
- Senhorios de arrendatários habitacionais em relação aos quais se verifique uma quebra de 20% dos



rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e essa quebra decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários, o rendimento disponível desse agregado se torne inferior ao IAS (€438,81) e os seus arrendatários não recorram ao empréstimo do IHRU, IP.

Tendo a lei por referência os “rendimentos do agregado familiar” do senhorio, desde logo, ficam excluídos destas medidas excecionais, os senhorios que não sejam pessoas singulares (ex: sociedades).

Neste âmbito, o conceito de agregado familiar é aquele que resulta do artigo 13.º, n.º 4 e 5 do Código do IRS.

Rendimentos relevantes para efeito da demonstração de quebra de rendimentos e comprovativos dos rendimentos:

- a) no caso de rendimentos do trabalho dependente, releva o respetivo valor mensal bruto, comprovado pelos respetivos recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal;
- b) relativamente aos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do IRS, é relevante o valor antes de IVA, comprovado pelos respetivos recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais;
- c) no que respeita aos rendimentos de pensões, é relevante o respetivo valor mensal bruto
- d) no caso de rendimentos prediais, releva o valor das rendas recebidas;
- e) releva ainda, o valor de prestações sociais recebidas de forma regular, o valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular e os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

A prova dos rendimentos referidos nas alíneas d) e e) é feita através de documento emitido pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente, obtidos nos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou declaração sob compromisso de honra, quando não seja possível obter aquela declaração.

Quando não seja possível obter os referidos comprovativos, a prova da quebra de rendimentos pode ser efetuada mediante declaração do próprio sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime da contabilidade organizada.

Entrega dos documentos comprovativos dos rendimentos

Os documentos comprovativos da quebra de rendimentos superior a 20% devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data da comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao IHRU, I.P., consoante o caso.

Podem ainda beneficiar dos apoios previstos para os arrendatários habitacionais:

- os estudantes com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35%;
- o fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35%.

Este regime não é aplicável a arrendatários que beneficiem de outros apoios ao arrendamento (ex: arrendamento apoiado, renda apoiada e renda social).

Comunicação

Os arrendatários habitacionais que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o



senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar das medidas excepcionais, juntando os elementos comprovativos da quebra de rendimentos.

Relativamente às rendas que se venceram em 01-04-2020, a comunicação pode ser feita até 27-04-2020.

23 de abril de 2020

Conceição Soares | Sócia BCA

|| A presente comunicação contém informação de carácter geral e abstrato e não constitui prestação de serviços profissionais ou qualquer forma de aconselhamento jurídico pela Brochado Coelho & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL. Antes da prática de qualquer ato ou tomada de decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A Brochado Coelho & Associados não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham de qualquer tomada de decisão baseada nesta comunicação ||