



**NPCF**ADVOGADOS

# FOLHA INFORMATIVA

## **COVID-19 – Regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas devidas no âmbito dos contratos de arrendamento no contexto da pandemia COVID-19**

Tal como antecipamos na nossa Folha Informativa n.º 17, de 27 de março, foi publicada no Diário da República a Lei n.º 4-C/2020, a 6 de abril, que vem estabelecer um regime excecional para as situações de mora no pagamento de rendas devidas no âmbito de contratos de arrendamento urbano, habitacionais e não habitacionais.

Este regime é ocasionado pela epidemia da doença COVID-19, surgindo em pleno estado de emergência, decretado no dia 18 de março, e que, por ora, já foi prolongado uma vez, até dia 17 de abril.

Na presente Folha Informativa, abordaremos as medidas relacionadas com o arrendamento habitacional e não habitacional, com particular incidência no arrendamento habitacional, dado que **hoje foi publicada a Portaria n.º 91/2020**, a qual vem tornar mais claras quais situações abrangidas pelo regime em apreço.

### **1. ARRENDAMENTO HABITACIONAL**

Este regime, de carácter excecional e temporário, visa permitir aos arrendatários habitacionais uma maior flexibilização no **pagamento das rendas devidas, a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência** (período de referência).

Porém, para terem acesso a este regime, os arrendatários têm de comprovar que tiveram uma quebra dos seus rendimentos, como consequência direta da pandemia. A demonstração dessa quebra de rendimentos é efetuada nos termos da Portaria n.º 91/2020.



**NPCF**ADVOGADOS

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

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

 NPCF

### 1.1. Quais as situações abrangidas?

De acordo com a Portaria, apenas há aplicação das medidas excecionais deste regime nas situações em que se verifique uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do:

- ▶ **Arrendatário cuja habitação constitua a sua residência permanente** e quando 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 %; ou
- ▶ **Estudante (sem rendimentos de trabalho) com contrato de arrendamento cuja habitação se situe a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar**, quando 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 %; ou
- ▶ **Fiador de estudante (sem rendimentos de 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 %; e
- ▶ **Senhorio de habitação**, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo de regime excecional e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS).

Para este efeito, é considerado **agregado familiar** o conjunto de pessoas tal como definido no Código do IRS:

- Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas ou os unidos de factos, e os respetivos descendentes;
- Cada um dos cônjuges, no caso de separação judicial de pessoas e bens, ou ex-cônjuges, no caso de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- O pai ou a mãe, solteiros, e os dependentes a seu cargo;
- O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.



Consideram-se **dependentes**:

- Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
- Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que não tenham mais de 25 anos nem auferiram anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
- Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência.

### 1.2. Como é feita a demonstração da quebra de rendimentos?

► **No caso do arrendatário, do estudante ou do fiador do estudante**, a quebra de rendimentos (superior a 20%) é demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos e os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior.

**Nota:** No caso de membros do agregado habitacional em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se, porém, o critério para os restantes membros do agregado familiar.

► **No caso do senhorio**, a quebra de rendimentos (superior a 20%) é demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respetivo agregado familiar no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas pelos seus arrendatários com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado familiar no mês anterior.

### 1.3. Quais os documentos comprovativos dos rendimentos obtidos (e consequentemente da sua quebra)?

► **Os rendimentos de trabalho dependente** são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal, sendo apenas relevante o respetivo valor bruto;



► **Os rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS** são comprovados pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais, sendo apenas relevante o valor antes de IVA;

► **Os rendimentos de pensões, os rendimentos prediais, os valores mensais de prestações sociais, apoios à habitação e outros valores de outros rendimentos recebidos de forma periódica e regular** são comprovados por documentos emitidos 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).

**Declaração de compromisso:** Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos referidos, com exceção dos rendimentos de trabalho dependente, os rendimentos podem ser atestados mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada e devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio, preferencialmente por correio eletrónico.

**Nota:** No caso do não pagamento de rendas ao senhorio em virtude do presente regime, esta situação é comprovada pela correspondente comunicação do arrendatário, a qual debruçamo-nos de seguida.

#### **1.4. Principais medidas aplicáveis ao arrendamento habitacional**

##### **a) Deveres de comunicação e informação do arrendatário**

O arrendatário que se veja impossibilitado do pagamento das rendas no período de referência, preencha as condições previstas na Portaria n.º 91/2020 e pretenda beneficiar deste regime, tem o dever de comunicar ao senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda, juntando, para esse efeito, a documentação comprovativa da sua situação.

##### **b) Direito à resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio**

O senhorio apenas tem direito à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas no período de referência, se o arrendatário não efetuar o respetivo pagamento no prazo de 12 meses após o término daquele período. Esse pagamento deve ser efetuado juntamente com a renda de cada mês, em prestações mensais de valor não inferior a um duodécimo do montante total em falta.



### c) Indemnização

Durante o período de referência, não é exigível a indemnização por mora do arrendatário e o senhorio deixa de ter direito de recusar o recebimento das rendas seguintes.

### d) Apoios financeiros aos arrendatários e fiadores de estudantes sem rendimentos do trabalho

Os arrendatários e os fiadores de estudantes sem rendimentos do trabalho que comprovem a quebra de rendimentos podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) a concessão de um empréstimo sem juros 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% (não podendo o rendimento disponível restante do agregado familiar ser inferior ao IAS).

### e) Apoios financeiros aos senhorios

Os senhorios que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos e 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.

## 2. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

### 2.1. A quem se aplica o regime?

► **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 do Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de março, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10 -A/2020, de 13 de março, na sua redação atual, ou ao abrigo, da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;

► **Aos estabelecimentos de restauração e similares**, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do



estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

## **2.2. Principais medidas aplicáveis ao arrendamento não habitacional**

### **a) Diferimento do pagamento das rendas vencidas no período de referência**

O arrendatário pode diferir o pagamento das rendas vencidas no período de referência para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

### **b) Direito à resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio**

O senhorio não pode resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas no período de referência.

### **c) Indemnização**

Durante o período de referência, não é exigível ao arrendatário uma indemnização por mora no pagamento das rendas, nem o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam no período de referência.

**Nota:** As medidas relativas ao arrendamento não habitacional aplicam-se, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

**Elaborado por:**

**Pedro Bocarro Ribeiro**

*pedro.bocarro.ribeiro@npcf.pt*



**NPCFADVOGADOS**

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

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

 NPCF