



Associação dos Industriais de Aluguer de Automóveis sem Condutor

## CIRCULAR INFORMATIVA Nº 109



### CORONAVIRUS-COVID 19 DECLARAÇÃO DE ESTADO DE EMERGÊNCIA

17-04-2020

#### **APLICAÇÃO DO REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO**

Exmos. Senhores Associados,

Foi publicado em Diário da República a [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#), relativa ao regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, conforme foi transmitido através da nossa Circular Informativa n.º 064/2020.

Neste âmbito foi também publicada a [Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril](#), que estabelece os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional às situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020.

#### **Objeto**

A presente portaria tem por objeto as situações em que, em resultado da atual situação excecional provocada pela doença COVID-19, se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos de:

- Arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando mais de 35 % do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar seja destinado ao pagamento da renda mensal da habitação;
- Estudante 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 mais de 35 % do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar seja destinado ao pagamento da renda mensal da habitação;



- Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando mais de 35 % do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador seja destinado ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante; ou,
- Senhorio de arrendatários habitacionais, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#), e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (€ 438,81).

## **Residência Permanente**

Para efeitos da presente portaria presume-se constituir residência permanente do arrendatário e do estudante a habitação correspondente à sua morada fiscal.

## **Demonstração da quebra de rendimentos**

A quebra de rendimentos objeto da referida portaria corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % decorrente de facto relacionado com a situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, 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 com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior.  
Quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, os membros do agregado habitacional podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, se estes membros do agregado habitacional auferirem a maior parte dos seus rendimentos pelo trabalho empresarial ou profissional da categoria B do IRS.
- No caso dos senhorios, 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 no mês anterior ou no período homólogo do ano anterior.

## **Rendimentos**

Consideram-se relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos:

- No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto;
- No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do IRS, o valor sem IVA;
- No caso de rendimento de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

## Comprovativos de rendimentos

Os rendimentos referidos anteriormente devem ser comprovados:

- No caso de rendimentos de trabalho dependente, pelos respetivos recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal;
- No caso de rendimentos empresariais ou profissionais, pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais.
- No caso da quebra de rendimentos prediais, pelo não pagamento ao senhorio ao abrigo do regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda previsto na [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#), pela correspondente comunicação do arrendatário;
- Em relação aos restantes rendimentos, pelos documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente, obtidos através dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.
- Com exceção dos rendimentos de trabalho dependente e de valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica, em caso de impossibilidade de obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos, estes 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.

No entanto, os comprovativos dos rendimentos objeto das referidas declarações devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data da respetiva comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), salvo se à data devida para entrega a obtenção do comprovativo ainda depender de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao senhorio ou ao IHRU, I. P., consoante o caso, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção.

## Comunicações

A portaria prevê também que as comunicações entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I. P., são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.

## Falsas declarações

Quem, para efeito de demonstração da quebra de rendimentos, entregar ou subscrever documentos que constituam ou contenham falsas declarações, são responsáveis pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com a aplicação das referidas medidas excecionais, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Para uma maior facilidade de acesso e consulta do regime excecional para as situações de mora no pagamento de contrato de arrendamento, transcrevemos a nossa Circular Informativa n.º 64/2020, na parte respeitante a esta matéria.

**CIRCULAR INFORMATIVA N.º 64/2020**  
**REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO**  
**DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO**

## **1. Arrendamento Habitacional**

### **Beneficiários**

No caso de arrendamentos habitacionais, a referida lei é aplicável quando se verifique:

- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado, destinada ao pagamento da renda, seja igual ou superior a 35 %; ou
- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

### **Diferimento do Pagamento das Rendas**

Os arrendatários podem diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, 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.

### **Apoio Financeiro (Arrendatários)**

Pode ser requerido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) um apoio financeiro que consiste num 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 %, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (€ 438,81).

Podem beneficiar deste apoio financeiro os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos de trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra de rendimentos referida anteriormente, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar.

## **Dever de Informação**

Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar de alguma destas medidas.

Nos casos em que os arrendatários pretendam beneficiar destas medidas relativamente às rendas que se tenham vencido no corrente mês de abril, devem notificar o senhorio até 20 dias após a entrada em vigor da presente lei (7 de abril de 2020), ou seja, devem informar o senhorio até 27 de abril de 2020.

## **Apoio Financeiro (Senhorios)**

Os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga pelo arrendatário quando:

- Os arrendatários não recorram ao empréstimo referido anteriormente;
- Os senhorios comprovem uma quebra dos rendimentos do seu agregado familiar superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e,
- O rendimento disponível do agregado familiar do senhorio desça abaixo do IAS (€ 438,81);

## **2. Arrendamento Não Habitacional**

### **Beneficiários**

Os apoios relativos ao arrendamento não habitacional aplica-se a arrendatários:

- 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 por determinação legislativa ou administrativa, 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.

### **Diferimento de Rendas**

Os referidos arrendatários podem diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, 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.

### **Resolução do Contrato**

A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, nos termos do artigo anterior, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

### **3. Entidades Públicas**

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas 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.

As referidas entidades podem também isentar do pagamento de renda os arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.

### **4. Considerações Complementares**

#### **Indemnização pelo Atraso no Pagamento de Rendas**

É importante referir que aos beneficiários das referidas medidas, não é exigível a indemnização por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente e, consequentemente, os senhorios não podem recusar o recebimento das rendas com base no não pagamento da respetiva indemnização.

#### **Vencimento Imediato**

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.

#### **Entrada em Vigor**

A presente lei entra em vigor hoje (07 de abril de 2020), no entanto a os seus efeitos produzem-se desde 1 de abril de 2020.

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem os Serviços da ARAC através dos emails: [arac@arac.pt](mailto:arac@arac.pt), [jr.almeida@arac.pt](mailto:jr.almeida@arac.pt), [helder.rodriques@arac.pt](mailto:helder.rodriques@arac.pt) e [sandra.margarida@arac.pt](mailto:sandra.margarida@arac.pt), os quais se encontram ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida