



Associação dos Industriais de Aluguer de Automóveis sem Condutor

CIRCULAR INFORMATIVA Nº 112



CORONAVIRUS-COVID 19

25-03-2021

PAGAMENTO DAS RENDAS EM MORA DEFERIDO PARA JANEIRO DE 2022 DEMONSTRAÇÃO DA QUEBRA DE RENDIMENTOS

Exmos. Senhores Associados,

Na sequência das últimas alterações introduzidas ao regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos arrendamentos habitacional e não habitacional ([Lei n.º 4-C/2020, de 6.4](#), alterada pela [Lei 75-A/2020, de 30.12](#), e [DL 106-A/2020, de 30.12](#)) foi entretanto publicada a [Port. 26-A/2021, de 2.2](#), em vigor desde 3.2.2021, que altera a [Portaria 91/2020, de 14.4](#), quanto à execução deste regime no que respeita à demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação do mesmo a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

Das alterações nesta matéria destacam-se as seguintes:

- O empréstimo sem juro concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para pagar rendas poderá transformar-se em subsídio a fundo perdido para arrendatários com rendimentos baixos.

Este apoio-empréstimo é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de julho de 2021.



No âmbito do arrendamento habitacional, este regime excecional é aplicável sempre que se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos do:

- a) arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, 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 igual ou superior a 30 %;
- b) 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 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 igual ou superior a 30 %; ou
- c) 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 igual ou superior a 30 %.

Assim, terá de se verificar as seguintes condições para aplicação deste regime excecional:

- A quebra de rendimentos corresponder à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % ocorrida em virtude da 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 de fevereiro de 2020, no mês anterior ou no período homólogo do ano anterior (até aqui o termo de comparação era feito 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 ou se torne superior a 30 % (até aqui esta taxa estava fixada nos 35%).

Entrega dos comprovativos da quebra de rendimentos:

Ao ser solicitado o empréstimo ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P (IHRU, I.P), o arrendatário deve entregar, no prazo de 60 dias após a data do requerimento, o comprovativo de quebra de rendimentos.

Na eventualidade de os comprovativos não serem entregues no prazo mencionado, de falsas declarações ou de erro na declaração sob compromisso de honra com efeitos na concessão do apoio, os valores pagos aos interessados deverão ser restituídos por estes.

Cessação do apoio

O apoio financeiro concedido cessa se for celebrado ou aditado novo contrato de arrendamento para a mesma habitação, a partir de 1 de janeiro de 2021, no qual resulte um aumento de renda mensal.

O mesmo princípio aplica-se se houver novo contrato para diferente habitação com aumento de renda, exceto se for por motivo fundamentado.

A Portaria ora publicada visa ainda as condições de aplicação do apoio previsto no artigo 5.º da [Lei n.º 4 -C/2020, de 6.4](#), aos empréstimos que sejam concedidos ou renovados a partir de 1 de janeiro de 2021.

Assim, no mês seguinte a cada trimestre, quem beneficia dos empréstimos do IHRU, I.P deverá enviar comprovativo de quebra de rendimento. Se não o fizerem ou provarem já não se verificar quebra de rendimentos, o apoio cessa no mês seguinte à entrega dos comprovativos, exceto nos casos de rendimentos auferidos no primeiro trimestre de 2021 em que o apoio apenas termina relativamente às rendas que se vencem a partir de 1 de maio de 2021.

Para os mutuários de baixos rendimentos, é possível converter o empréstimo concedido pelo IHRU, I.P em participação não reembolsável, desde que o mutuário apresente àquele instituto esse pedido até 60 dias após o mês da última renda objeto de empréstimo.

O pedido reporta-se aos empréstimos concedidos entre 1 de abril de 2020 e o termo legal fixado e aos que foram concedidos ou prorrogados após 1 de janeiro de 2021.

Esta regra também inclui os novos pedidos de empréstimo apresentados após 31 de dezembro de 2020.

Fonte: "Boletim do Contribuinte"

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, os quais se encontram ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida