

27 DE ABRIL DE 2020

COVID 19
REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA
NO PAGAMENTO DA RENDA – DEMONSTRAÇÃO DE QUEBRA DE RENDIMENTOS

No passado dia 14 de Abril foi publicada a Portaria n.º 91/2020 (a “**Portaria**”), que define, em execução do artigo 3.º, n.º 2 da Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril, em que termos é efectuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação do regime excepcional para as 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.

A **quebra de rendimentos em mais de 20 %** para os efeitos previstos na Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril deverá ser calculada, de acordo com a Portaria, da seguinte forma:

1. No caso dos arrendatários habitacionais, estudantes e fiadores de arrendatários habitacionais que sejam estudantes, 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;
2. 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;
3. Em todas as situações, no caso de membros do agregado familiar em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRIS, 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 o disposto no números anteriores para os restantes membros do agregado.

O cumprimento do requisito da **taxa de esforço do agregado familiar de mais do 35% do rendimento** verificar-se-á nas seguintes situações:

1. Arrendatário habitacional em que o locado 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 seja superior a 35 %;
2. 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 superior a 35 %;

3. 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 %; ou
4. 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 (IAS).

Por referência aos requisitos acima referidos, a Portaria define também o que se deve entender por:

1. Agregado familiar do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio: O conjunto de pessoas definido nos termos do artigo 13.º, n.ºs 4 e 5 do CIRS, na sua redacção atual, nomeadamente:
 - a. Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes;
 - b. Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
 - c. O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
 - d. O adoptante solteiro e os dependentes a seu cargo;
 - e. Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
 - f. 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 auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
 - g. Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;
 - h. Os afilhados civis.
2. Residência permanente do arrendatário e do estudante: A habitação correspondente à sua morada fiscal.

Os **rendimentos que são considerados relevantes** para aplicação das regras da Portaria e da Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril são os seguintes:

- a. No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto, comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal;
- b. No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, o valor antes de IVA, comprovados pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais;
- c. No caso de rendimento de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- d. No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- e. O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- f. O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- g. Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

Todos os restantes rendimentos deverão ser comprovados por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento (e.g.: certidões 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.

O senhorio deve comprovar o não pagamento de rendas em virtude do regime excecional da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, através da correspondente comunicação do arrendatário.

As comunicações entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I. P., são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre as consequências no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias adoptadas para mitigar os efeitos da Covid 19, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria arrendamento.

Maria Marreiros
mm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com), **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com) ou **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).