

CORONAVÍRUS ARRENDAMENTO


Ferreira, Mercês, Carvalho & Associados

Advogados | Lawyers | Avocats

ABRIL 2020



NEWSLETTER

CORONAVÍRUS (COVID-19)

ARRENDAMENTO

Atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, a Lei n.º 4 – C/2020, de 06 de Abril, estabeleceu um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional e, bem assim, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

1. Arrendamento Habitacional

A presente lei veio permitir o diferimento do pagamento das rendas, que se **vençam entre 1 de abril de 2020 e o primeiro mês subsequente ao termo do estado de emergência**, para os 12 (doze) 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 causa¹.

O arrendatário poderá lançar mão deste benefício, desde que verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- 1.1.** Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar² face aos seus rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior.

¹ O senhorio tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o pagamento no prazo de 12 (doze) meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

² É considerado como agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas definido nos termos do n.º 4 e 5, do artigo 13.º, do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“CIRS”).

1.1.1. A **quebra superior a 20%** dos rendimentos, 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 com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior ou, no período homólogo³ do ano anterior.

1.1.2. São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos:

- O valor mensal bruto, no caso de rendimentos de trabalho dependente;
- O valor antes de IVA, no caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS;
- O valor mensal bruto, no caso de rendimentos de pensões;
- O valor das rendas recebidas, no caso de rendimentos prediais;
- 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.

1.1.3. Os **rendimentos são comprovados** da seguinte forma:

- Recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal, no caso de **rendimentos de trabalho dependente**;
- Recibos ou, quando não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais, no caso de **rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS**;
- **Documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento**, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e

³ Podem efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior os membros do agregado familiar em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS e a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa.

Aduaneira e da Segurança Social ou ainda por **declaração sob compromisso de honra do beneficiário**, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação, nos restantes casos enunciados no ponto anterior.

- Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos **rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS**, dos **rendimentos de pensões**, dos **rendimentos prediais**, de **prestações sociais** e de **apoios à habitação recebidos de forma regular**, os mesmos podem ser atestados mediante declaração⁴ do próprio⁵, sob o compromisso de honra.

1.2. Taxa de esforço do seu agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%.

2. Dever de informação

2.1. Impõe-se, ainda, aos arrendatários que se vejam impossibilitados de proceder ao pagamento da renda e, por forma a beneficiar do presente regime, **o dever de informar**⁶ o senhorio por escrito, **até cinco dias** antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar deste regime (renda que se vença em Maio, por exemplo), juntando a documentação comprovativa da situação⁷.

2.2. No caso das rendas que se vençam a 01 de Abril de 2020, a notificação ao senhorio, pode ser feita até 20 dias após a entrada em vigor da presente lei (07 de Abril de 2020), ou seja, até dia 27 de Abril de 2020.

⁴ Os comprovativos dos rendimentos objeto das ditas declarações devem ser entregues no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data da comunicação ao senhorio, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao senhorio, com a indicação da data prevista para a respetiva obtenção.

⁵ Ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.

⁶ As comunicações entre arrendatários e senhorios são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.

⁷ Recibos de vencimento/declaração da entidade patronal; documentos emitidos pelas entidades pagadoras; entre outros, consoante a natureza dos rendimentos em causa.

3. Concessão de empréstimo sem juros

A presente lei veio, também, permitir, em alternativa, ao diferimento do pagamento das rendas, **a concessão de um empréstimo sem juros**, em determinadas condições e, desde que se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20% dos rendimentos de:

Arrendatário de habitação que constitua a sua residência permanente⁸, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal de habitação seja superior a 35%.

Estudante com contrato de arrendamento para habitação⁹ situada numa 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%.

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%.

Senhorio de arrendatários habitacionais quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado decorra do não pagamento das rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do presente regime excecional, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS) - €438,81 -.

8 Presume-se constituir residência permanente do arrendatário a habitação correspondente à sua morada fiscal.

9 Presume-se constituir residência permanente do estudante a habitação correspondente à sua morada fiscal.

3.1. O **arrendatário de habitação**, o **estudante com contrato de arrendamento para habitação** e o **fiador de arrendatário habitacional que seja estudante**, que preenchem os requisitos previstos nos números 1, 2 e 3 do quadro anterior, **podem**, mediante requerimento¹⁰, **solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbano, I.P (IHRU, I.P), a concessão de um empréstimo¹¹ 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 (IAS) - €438,81 - .

3.1.1. A demonstração da **quebra superior a 20%** dos rendimentos, do **arrendatário de habitação**, do **estudante com contrato de arrendamento para habitação** e do **fiador de arrendatário habitacional que seja estudante**, que preencham os requisitos previstos nos números 1, 2 e 3 do quadro anterior, **é efetuada** 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 ou, no período homólogo¹² do ano anterior e, **comprovada** mediante os recibos de vencimento/declaração da entidade patronal, documentos emitidos pelas entidades pagadoras, entre outros, consoante a natureza dos rendimentos em causa.

3.1.2. Os valores do empréstimo¹³ serão disponibilizados mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior ao de cada renda devida, podendo, quando isso se justificar, ser efetuada uma primeira disponibilização

¹⁰ Basta preencher o formulário eletrónico de candidatura disponibilizado na Plataforma para o efeito. A decisão do IHRU, I.P., será comunicada através de endereço eletrónico próprio, no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da data de entrega de todos os elementos informativos e documentos necessários.

¹¹ O valor do empréstimo mensal será concedido pelo número de meses até ao mês seguinte ao final do estado de emergência. O valor total do empréstimo é igual ao valor mensal emprestado multiplicado pelo número de meses. Este empréstimo não tem qualquer tipo de juros ou comissões associadas, com exceção do pagamento do imposto de selo.

¹² Ver nota de rodapé 3.

¹³ O beneficiário só pagará a 1ª prestação do empréstimo em Janeiro de 2021, sem prejuízo do período de carência nunca poder ser inferior a seis meses. O reembolso do mesmo será efetuado mediante prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo da renda mensal, podendo estas condições ser renegociadas sempre que os baixos rendimentos e a taxa de esforço do agregado familiar assim o justifiquem.

única relativa ao primeiro mês e ao mês subsequente.

3.2. Os **senhorios de arrendatários habitacionais** que tenham, comprovadamente, a referida quebra de rendimentos e, cujos os arrendatários não recorreram a empréstimo do IHRU, I.P, **podem**, mediante requerimento¹⁴, **solicitar a esta entidade, a concessão de um empréstimo¹⁵ 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 indexante dos apoios sociais (IAS) - €438,81 - .

3.2.1. No caso dos **senhorios de arrendatários habitacionais**, os valores do empréstimo¹⁶ serão disponibilizados mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior ao de cada renda devida, podendo, quando isso se justificar, ser efetuada uma primeira disponibilização única relativa ao primeiro mês e ao mês subsequente.

3.2.2. A demonstração da **quebra superior a 20%** dos rendimentos, no caso referido no quadro anterior, **é efetuada** 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 homólogo¹⁷ do ano anterior e, **comprovada** mediante os recibos de vencimento/declaração da entidade patronal, documentos emitidos pelas entidades pagadoras, entre outros, consoante a natureza dos rendimentos em causa¹⁸ .

3.2.3. Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos **rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS**, dos **rendimentos de pensões**, dos **rendimentos prediais**, de **prestações sociais**

14 Ver nota de rodapé 10.

15 O empréstimo corresponde ao montante do valor mensal das rendas devidas e não pagas pelos arrendatários. Este empréstimo não tem qualquer tipo de juros ou comissões associadas, com exceção do pagamento do imposto de selo.

16 O reembolso deste empréstimo vai decorrer em 12 (doze) prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo do montante total do empréstimo concedido, vencendo-se a primeira no último dia do mês imediatamente posterior ao termo do período de utilização. A primeira prestação é paga no primeiro dia útil do segundo mês subsequente ao termo do estado de emergência, ou seja, se o mesmo terminar em Abril, a primeira prestação será no primeiro dia útil de Junho.

17 Ver nota de rodapé 3.

18 Refira-se, ainda, que o não pagamento de rendas ao senhorio em virtude do regime excecional da presente lei, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.

e de **apoios à habitação recebidos de forma regular**, os mesmos podem ser testados mediante declaração¹⁹ do próprio²⁰, sob o compromisso de honra.

4. Arrendamento não habitacional

A presente lei veio, permitir, igualmente, no arrendamento não habitacional²¹, o diferimento do pagamento das rendas, que se **vençam entre 1 de abril de 2020 e o primeiro mês subsequente ao termo do estado de emergência**, para os 12 (doze) 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.

4.1 Este benefício aplica-se **apenas**:

4.1.1 Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a **atividades de comércio a retalho** e da **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 prestações de serviço à distância ou através de plataforma eletrónica**;

¹⁹ Os comprovativos dos rendimentos objeto das ditas declarações devem ser entregues no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o requerimento apresentado ao IHRU, I.P, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao IHRU, I.P., com a indicação da data prevista para a respetiva obtenção.

²⁰ Ver nota de rodapé 5.

²¹ E, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, com as necessárias adaptações.

4.1.2. 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 ao domicílio**, nos termos previstos no Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março, ou qualquer outra disposição que o permita.

4.2. A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que **vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente**, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis²².

5. Entidades Públicas

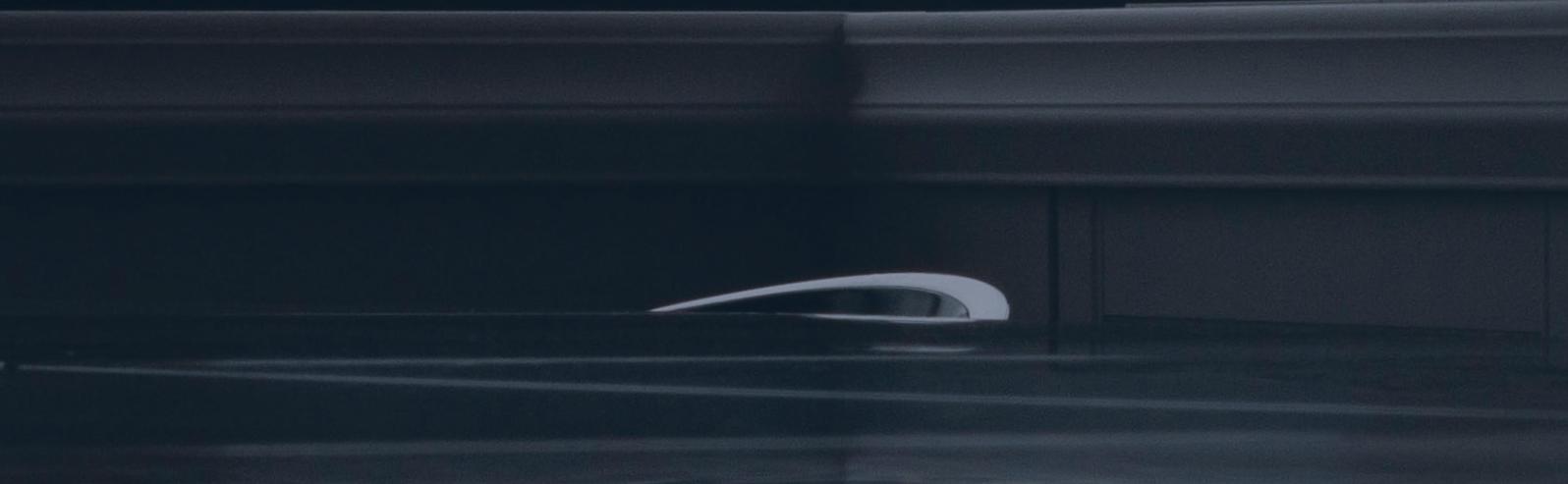
Sem prejuízo das alternativas previstas no presente regime e, já referidas, as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual **podem**, durante o período de vigência da presente lei, **reduzir as rendas** aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos 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 renda²³.

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual **podem isentar do pagamento de renda** os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de Março de 2020.

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual **podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários**.

²² Não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente (Também aplicável ao arrendamento habitacional).

²³ Esta redução das rendas não se aplica àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.



fmc NEWSLETTER

FMC - Ferreira, Mercês, Carvalho & Associados

Sociedade de Advogados, SP, RL

Rua Abranches Ferrão, n.10 - 15 E, 1600-001 LISBOA - PORTUGAL

T. (+351) 217 221 990 | F. (+351) 217 221 999

geral@fmcadvogados.com | www.fmcadvogados.com