

## COVID - 19

### Medidas extraordinárias em sede de arrendamento

O Governo tem vindo a aprovar inúmeras medidas extraordinárias e urgentes para fazer face aos efeitos provocados pela situação epidemiológica do novo COVID 19.

Tal como foi amplamente anunciado pelo Governo, no dia 6 de abril foi publicada a Lei 4-C/2020, que cria um regime excecional e temporário de mora no pagamento de rendas - habitacionais e não habitacionais, habilitando, ainda, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) a conceder empréstimos para pagamento de renda aos arrendatários que tenham sofrido quebras de rendimentos.

Importa realçar que estas medidas também se aplicam a outras formas contratuais de exploração de imóveis em todo o território nacional, para fins habitacionais e comerciais.

#### 1. Arrendamentos habitacionais

Os arrendatários particulares podem optar por não pagar renda caso demonstrem que tiveram uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior e a taxa de esforço que representa o pagamento dessa renda para habitação é superior a 35% do rendimento familiar.

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.

**Nota: A demonstração da quebra de rendimentos é efetuada nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14.4, que abordamos no ponto 4 infra.**

**Exceções:** Estão excluídos destas medidas os beneficiários de regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

- a) **Prazo da suspensão do pagamento das rendas:** os arrendatários podem optar por deixar de pagar as rendas habitacionais a partir de 1 de abril de 2020, as quais apenas serão devida após o 1.º mês seguinte ao fim do estado de emergência.

- b) Como beneficiar desta medida:** Os arrendatários que se enquadrem nas condições acima indicadas têm de avisar o senhorio que pretendem deixar de pagar renda, fazendo-o por escrito, até cinco dias antes a data de vencimento da renda respetiva, anexando a esta comunicação a documentação comprovativa de que a sua situação está abrangida por tais medidas de suspensão do pagamento das rendas.

Assim, se a renda se vence a 1 de maio de 2020, essa comunicação terá de ser remetida, pelo menos, até 25.04.2020.

Todavia, os arrendatários que pretenderem beneficiar desta medida já a partir de 1 de abril de 2020, têm de fazer essa comunicação ao senhorio nos vinte dias seguintes à data da entrada em vigor deste diploma (7.4.2020), ou seja, até 27.04.2020.

- c) Sanções suspensas:** Durante o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, e por força das medidas ora aprovadas, não se aplicam as sanções previstas para as rendas em atraso, nomeadamente o direito à resolução, denúncia, ou outra forma de extinção do contrato de arrendamento por parte do senhorio, assim como, o direito de indemnização ao senhorio pela mora no pagamento das rendas (20% do valor da renda em falta).
- d) A partir de quando voltam a ser devidas as rendas e como são pagas aquelas cujo pagamento ficou suspenso:** As rendas voltam a ser devidas a partir do 1º mês seguinte ao fim do estado de emergência. As rendas cujo pagamento ficou suspenso terão de ser pagas faseadamente, no prazo de doze meses contados após o 1.º mês a seguir ao termo do estado de emergência, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, sendo pagas juntamente com a renda de cada mês.

## **2. Arrendamentos não habitacionais**

Os estabelecimentos, os serviços e as entidades que foram obrigados a fechar ou a suspender a sua atividade, bem como a restauração que se mantém aberta a vender para consumo no exterior, podem optar por deixar de pagar a renda do espaço em que funcionam.

Nota: De acordo com o Decreto n.º 2-A/2020, de 20.3, foram obrigatoriamente encerrados todos os estabelecimentos que não prestem serviços essenciais ou forneçam bens de primeira necessidade, nomeadamente: - locais de atividades de lazer e diversão, como bares, discotecas, zoos ou parques de diversões; locais de atividades culturais, como auditórios, cinemas, teatros, bibliotecas, galerias ou praças de touros; locais de atividades desportivas, como campos de futebol, courts de ténis, ringues de patinagem ou ginásios e academias; termas, casinos, salões de jogos, bares, esplanadas e restauração em geral. Também foram suspensas as atividades de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, com exceção daquelas que prestem serviços de primeira necessidade ou outros serviços considerados essenciais).

- a) Prazo da suspensão do pagamento das rendas:** As rendas não habitacionais podem deixar de ser pagas a partir de 1 de abril de 2020 e apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência.
- b) Como beneficiar desta medida:** Os titulares dos estabelecimentos que se enquadrem nas condições acima indicadas e que pretendam deixar de pagar renda têm de comunicar essa pretensão ao senhorio, fazendo-o por escrito e até cinco dias antes a data de vencimento da

respetiva renda, anexando a esta comunicação a documentação comprovativa de que a sua situação está abrangida por tais medidas de suspensão do pagamento das rendas. Todavia, os arrendatários que pretenderem beneficiar desta medida já a partir de 1 de abril de 2020, têm de fazer essa comunicação ao senhorio nos vinte dias seguintes à data da entrada em vigor deste diploma (7.4.2020), ou seja, até 27.04.2020.

- c) **Sanções suspensas:** Durante o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, e por força das medidas ora aprovadas, não se aplicam as sanções previstas para as rendas em atraso, nomeadamente o direito à resolução, denúncia, ou outra forma de extinção do contrato de arrendamento por parte do senhorio, assim como, o direito de indemnização ao senhorio pela mora no pagamento das rendas (20% do valor da renda em falta).
- d) **A partir de quando voltam a ser devidas as rendas e como são pagas aquelas cujo pagamento ficou suspenso:** As rendas apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência. Os valores das rendas não pagas podem ser regularizadas ao longo dos doze meses seguintes. Se por hipótese o estado de emergência terminar a 31.05.2020, os arrendatários voltam a ser obrigados a pagar renda a partir de 1.07.2020 e têm 12 meses a partir dessa data para regularizar as rendas cujo pagamento ficou suspenso, sendo estas pagas juntamente com a renda de cada mês, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total.

<b>Suspensão do pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais durante estado de emergência e o 1.º mês subsequente</b>	<b>Arrendamento para habitação</b>	<b>Arrendamento não habitacional</b>
<b>Arrendatários abrangidos</b>	<p>Todos os que tiveram uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e a taxa de esforço que representa o pagamento dessa renda para habitação é superior a 35% do rendimento familiar.</p> <p><b>Nota: A demonstração da quebra de rendimentos é efetuada nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14.4, que abordamos no ponto 4 infra</b></p> <p><b>Exceções:</b> os beneficiários de regimes especiais de arrendamento ou de</p>	<p>Os estabelecimentos, os serviços e as entidades que foram obrigados a fechar ou a suspender a sua atividade, bem como a restauração que se mantém aberta a vender para consumo no exterior, podem optar por deixar de pagar a renda do espaço em que funcionam.</p> <p><b>Nota:</b> De acordo com o Decreto n.º 2-A/2020, de 20.3, foram obrigatoriamente encerrados todos os estabelecimentos que não prestem serviços essenciais ou forneçam bens de primeira necessidade, nomeadamente: - locais de atividades de lazer e diversão, como bares, discotecas, zoos ou parques de diversões; locais de atividades culturais, como auditórios, cinemas, teatros, bibliotecas, galerias ou praças de touros; locais de atividades desportivas, como campos de futebol, courts de ténis, ringues de patinagem ou ginásios e academias;</p>

	renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social não estão abrangidos por estas medidas	termas, casinos, salões de jogos, bares, esplanadas e restauração em geral. Também foram suspensas as atividades de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, com exceção daquelas que prestem serviços de primeira necessidade ou outros serviços considerados essenciais.
<b>Prazo de suspensão das rendas</b>	As rendas habitacionais podem deixar de ser pagas a partir de 1 de abril de 2020 e apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência.	As rendas não habitacionais podem deixar de ser pagas a partir de 1 de abril de 2020 e apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência.
<b>Como beneficiar desta suspensão</b>	Os arrendatários que se enquadrem nas condições acima indicadas têm de avisar por escrito o senhorio até cinco dias antes da data de vencimento da renda, anexando a esta comunicação a documentação comprovativa de que a sua situação está abrangida por tais medidas de suspensão do pagamento das rendas. Todavia, os arrendatários que pretenderem beneficiar desta medida já a partir de 1 de abril de 2020, têm de fazer essa comunicação ao senhorio nos vinte dias seguintes à data da entrada em vigor deste diploma (7.4.2020), ou seja, até 27.04.2020.	Os arrendatários que se enquadrem nas condições acima indicadas têm de avisar por escrito o senhorio até cinco dias antes a data de vencimento da renda, anexando a esta comunicação a documentação comprovativa de que a sua situação está abrangida por tais medidas de suspensão do pagamento das rendas. Todavia, os arrendatários que pretenderem beneficiar desta medida já a partir de 1 de abril de 2020, têm de fazer essa comunicação ao senhorio nos vinte dias seguintes à data da entrada em vigor deste diploma (7.4.2020), ou seja, até 27.04.2020.
<b>A partir de quando voltam a ser devidas as rendas e como são pagas aquelas cujo pagamento ficou suspenso</b>	As rendas apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência. Os valores das rendas não pagas podem ser regularizadas ao longo dos doze meses seguintes. Se por hipótese o estado de emergência terminar a 31.05.2020, os arrendatários voltam a ser obrigados a pagar renda a partir de 1.07.2020 e têm 12 meses a partir dessa data para regularizar as rendas cujo pagamento ficou suspenso, sendo estas pagas em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, juntamente com a renda de cada mês.	As rendas apenas serão devidas um mês depois do fim do estado de emergência. Os valores das rendas não pagas podem ser regularizadas ao longo dos doze meses seguintes. Se por hipótese o estado de emergência terminar a 31.05.2020, os arrendatários voltam a ser obrigados a pagar renda a partir de 1.07.2020 e têm 12 meses a partir dessa data para regularizar o pagamento ficou suspenso, sendo estas pagas em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, juntamente com a renda de cada mês.

### 3. Empréstimos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Este diploma habilita o IHRU a conceder empréstimos sem juros, durante o estado de emergência, para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor da renda que corresponda a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento total do agregado familiar destinada ao pagamento da renda, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante do IAS (€438,81).

Para esta finalidade serão usadas as verbas atribuídas pelo Orçamento do Estado para 2020 ao IHRU para promoção de habitação.

#### **Quem pode beneficiar destes empréstimos:**

Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferirem rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior e a taxa de esforço que representa o pagamento dessa renda para habitação é superior a 35% do rendimento familiar, 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.

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.

#### **Exceções:**

Estes empréstimos não se aplicam aos arrendatários cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos moldes dos regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

**No caso dos senhorios**, sempre que se verificar uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior e a percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo destas medidas excecionais, os senhorios de arrendamento habitacionais, 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 (€438,81).

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.

#### **4. Prova da demonstração da quebra de rendimentos:**

Antes de abordar o tema propriamente dito, importa ter em conta os seguintes conceitos para efeitos de aplicação deste regime:

**Agregado familiar** do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio – corresponde ao conjunto de pessoas assim definido no código do IRS (Cônjuges ou unidos de facto e dependentes; cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges separados, viúvos ou divorciados com dependentes, o pai ou a mãe solteiros e dependentes; o adotante solteiro e dependentes)

**Residência permanente** do arrendatário e do estudante corresponde à habitação onde está fixada a respetiva morada fiscal.

#### **Quais são os rendimentos considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos abrangidos por este regime?**

- No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto;
  
- No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, o valor antes de 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.

#### **Que comprovativos são válidos para prova de tais rendimentos (e da sua quebra)?**

- **Os rendimentos de trabalho dependente** são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal.

- **Os rendimentos empresariais ou profissionais** são comprovados pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais.

- **Os outros rendimentos** são comprovados por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do próprio beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.

De referir que a declaração sob compromisso de honra também pode ser emitida pelo contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.

- **O não pagamento de rendas ao senhorio em virtude deste regime excecional** é demonstrado por este através da correspondente comunicação que o arrendatário lhe tiver enviado a comunicar que não pretende efetuar o pagamento das rendas no período abrangido por este regime.

#### **Em que prazo têm de ser entregues os comprovativos dos rendimentos ou melhor, da quebra dos rendimentos?**

Esses comprovativos devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (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 senhorio ou ao IHRU, I. P., consoante for o caso, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção.

#### **E de que forma devem ser feitas estas comunicações?**

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

#### **5. Disposições gerais:**

- **Cessação do arrendamento por iniciativa do arrendatário:** Nestes casos, se o arrendamento cessar por iniciativa do arrendatário, a partir da data da cessação, o arrendatário fica obrigado ao pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas ao abrigo destas medidas excecionais.

- **Suspensão, redução ou isenção de renda devidas a entidades públicas:** As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência destas medidas, 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.

Tal não se aplica aos beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

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, bem como podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

## **6. Entrada em vigor:**

Estas medidas entraram em vigor no dia 7 de abril de 2020 e aplicam-se às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020.

## **7. Arrendamento acessível – benefícios fiscais aos senhorios**

De acordo com orçamento do Estado para 2020 ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Os rendimentos isentos são englobados, para efeito de IRS, para efeito de taxa a determinar aos restantes rendimentos quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

Consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos.

A referida isenção depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças.

Recordamos que o arrendamento acessível é uma medida que está em vigor desde julho de 2019 e que visa promover o arrendamento de imóveis a preços mais reduzidos e compatíveis com a taxa de esforço das famílias. Através do Programa de Arrendamento Acessível (PAA), o desconto face aos preços do mercado é, no mínimo, de 20%.

## **8. Outras medidas de proteção aos arrendatários anteriormente aprovadas**



A Lei 1-A/2020, de 19.3, que consagra medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica pelo Covid 19, com as alterações constantes da Lei 4-A/2020, de 6.4, aprovou as seguintes medidas de proteção aos arrendatários, com efeitos retroativos a 12.03.2020:

#### **- Ações de despejo**

As ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa ficam suspensas até à cessação da situação excepcional de prevenção pelo COVID-19.

Durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, e até 60 dias após a cessação de tais medidas **está suspenso:**

- A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem estas medidas;
- A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

#### **- Encerramento de instalações e estabelecimentos – proteção dos arrendatários:**

O decreto n.º 2-A/2020 de 20.3, que impôs o encerramento de instalações e estabelecimentos veio determinar que esse encerramento não possa ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

#### **9.Outras medidas de proteção à habitação (moratória no crédito à habitação)**

Em matéria de apoio à habitação destacamos as medidas contantes do DL 10-J/2020, de 26.3, que aprova medidas excepcionais e temporárias de proteção dos créditos das famílias, empresas, instituições particulares de solidariedade social e demais entidades da economia social

**As medidas excepcionais para os particulares são as seguintes:**

- criação de uma moratória para o crédito à habitação própria permanente (ficam excluídos os créditos para aquisição de segunda habitação), que permitirá ao particular, uma vez que tenha acedido à mesma, o adiamento do cumprimento das suas responsabilidades perante as instituições financeiras até 30 de Setembro de 2020. Ou seja, os particulares beneficiam, até 30.09.2020, da suspensão do pagamento das prestações do crédito à habitação.

- como se trata de um adiamento no pagamento e não de um perdão, as prestações abrangidas por esta moratória serão estendidas por seis meses, pelo que os juros vencidos serão capitalizados e serão incluídos no montante em dívida que não foi pago, em virtude do recurso à moratória.

- para que os particulares possam aceder a este regime excecional não podem estar, à data de 18 de Março de 2020, em situação de mora ou de incumprimento das prestações há mais de 90 dias, impondo-se, ainda, que tenham a sua situação regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e junto da Segurança Social.

### **Referências/ legislação**

- **Lei n.º 4-C/2020, de 6.4-** Aprova o regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais

- **Decreto n.º 2-A/2020, de 20.3** - Procede à execução da declaração do estado de emergência

- **Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26.3** - Estabelece medidas excecionais de proteção dos créditos das famílias, empresas, instituições particulares de solidariedade social e demais entidades da economia social, bem como um regime especial de garantias pessoais do Estado, no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22.5** - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

- **Lei n.º 2/2020, de 31.3** – Aprova o Orçamento do Estado para 2020

- **Lei n.º 1-A/2020, de 19.3 (com as alterações constantes da Lei 4-A/2020, de 6.4 )** Aprova excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

- **Portaria n.º 91/2020, de 14.4-** Define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos.