



Medidas Excepcionais / Arrendamento Habitacional:

Foi publicada no passado dia 14 de Abril a Portaria n.º 91/2020, que veio regulamentar os termos em que é efetuada a demonstração da Quebra de Rendimentos no âmbito da Lei n.º 4-C/2020 (que cria o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19).

A quem se dirige:

A Portaria dirige-se a quem pretenda beneficiar das medidas previstas na Lei n.º 4-C/2020 e que, para tal, tenha de demonstrar ter sofrido quebras de rendimento de mais de 20%, nomeadamente para:

- 1) Arrendatários de imóveis para residência permanente, quando a percentagem dos rendimentos mensais do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda seja superior a 35 %;
- 2) Estudantes com contrato de arrendamento para habitação (cuja distância da residência do seu agregado não seja inferior a 50 km), para frequência de estabelecimento de ensino, quando a percentagem dos rendimentos mensais do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda seja superior a 35 %;
- 3) Fiadores de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a percentagem do total dos rendimentos mensais do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %;
- 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, e o restante rendimento disponível do agregado se situa abaixo do valor de um IAS (€ 438,81).

Demonstração da Quebra de Rendimentos:

A quebra de rendimentos corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % com as especificidades supra demonstradas, decorrente de facto relacionado com o surto do COVID-19, demonstrada:

- a) Nos casos referidos nos pontos 1, 2 e 3 do título anterior, pela comparação entre a soma dos rendimentos do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior;
- b) No caso dos senhorios, pela comparação entre a soma dos rendimentos do respetivo agregado familiar no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas, com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior.

No caso de membros do agregado familiar em que a maior parte dos seus rendimentos corresponda a rendimentos empresariais ou da categoria B, quando a facturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, podem optar por efectuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, tendo os membros do agregado que não se encontrem nesta situação de seguir as regras supra descritas.

Conceito de Rendimento:

São considerados rendimentos, para a demonstração de quebra a que se refere o diploma, aqueles que resultem de:

- 1) Trabalho dependente – na medida do seu valor mensal bruto;
- 2) Rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B – o valor sem IVA;
- 3) Rendimento de pensões, o respectivo valor mensal bruto;



Nº 15 / 2020

16.04.2020

- 4) Rendimentos prediais – o valor das rendas recebidas;
- 5) Prestações sociais – o valor mensal recebido de forma regular;
- 6) Apoios à habitação – o valor mensal recebido de forma regular;
- 7) Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

Comprovativo dos Rendimentos:

Para fazer prova dos rendimentos terão os beneficiários de apresentar os seguintes documentos:

- a) Rendimentos de trabalho dependente: recibos de vencimento ou declaração de entidade patronal;
- b) Rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B: recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, as facturas emitidas nos termos legais;
- c) Restantes Rendimentos: documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou outros que evidenciem o respectivo recebimento, nomeadamente obtidos 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;

d) No caso dos Senhorios, o não pagamento de rendas em virtude do regime excepcional da Lei n.º 4-C/2020, é demonstrado através da comunicação do arrendatário que o declare.

Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos, estes podem ser atestados mediante declaração, sob compromisso de honra ou do contabilista certificado, no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.

Os comprovativos dos rendimentos objecto das referidas declarações devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao IRUH, I.P, conforme o caso.

A presente regulamentação prevê que toda a tramitação prevista seja feita preferencialmente por meios electrónicos e entrou em vigor no dia 15 de Abril. O presente documento é complementar à Newsletter n.º 12/2020 disponível em abpa.pt/covid19/.