



Nº 6/2021

05.02.2021

Alterações às normas de realização de Assembleias de Condóminos e ao regime de mora no arrendamento:

No passado dia 1 de Fevereiro foi publicada a Lei n.º 4-B/2021, que introduz alterações temporárias às normas de realização e funcionamento das Assembleias de Condóminos.

Já no dia 2 de Fevereiro foi publicada a Portaria n.º 26-A/2021, que alterou o regime excepcional de apoio ao pagamento de rendas habitacionais até ao fim do Estado de Emergência.

Assembleias de Condóminos:

No ano de 2021 as Assembleias de Condóminos podem, por determinação da Administração ou a requerimento da maioria dos condóminos, ser realizadas por meios de comunicação à distância, designadamente por videoconferência, ou em modelo misto, presencialmente e por videoconferência.

A realização da Assembleia em modelo misto - presencialmente e por videoconferência - deverá obedecer às regras aplicáveis, a cada momento, para a realização de eventos corporativos pelas Autoridades de Saúde.

A Administração do Condomínio deverá ainda assegurar os meios necessários à participação na Assembleia por meios de comunicação à distância sempre que qualquer condómino tenha comunicado não ter justificadamente os meios necessários à participação na Assembleia por videoconferência.

A assinatura e subscrição da acta que resulte da Assembleia deve ser feita através de assinatura electrónica qualificada ou assinatura manuscrita aposta no documento original ou sobre documento digitalizado que contenha já

outras assinaturas, sendo igualmente aceite a subscrição feita mediante declaração do condómino, enviada por correio electrónico para a Administração do Condomínio, em como concorda com o conteúdo da acta que lhe foi previamente remetida igualmente por correio electrónico, devendo a referida declaração ser anexa ao original da ata.

Por outro lado, as Assembleias de Condóminos e a assinatura ou subscrição das respectivas actas que tenham sido realizadas antes da data de entrada em vigor do regime aqui descrito serão válidas e eficazes caso tenham assegurado os procedimentos descritos.

Apoio na mora no pagamento de rendas:

A Portaria n.º 26-A/2021 alterou o regime excepcional para as situações de mora no pagamento de rendas habitacionais em função da situação epidemiológica provocada pela doença COVID 19, prevendo, entre outras, a prorrogação da vigência do apoio financeiro – através de um empréstimo ao arrendatário – até 1 de Julho de 2021.

Foi reduzida a taxa de esforço de referência elegível para o acesso a este apoio, sendo agora elegíveis os arrendatários que demonstrem uma quebra de rendimentos superior a 20% do seu agregado familiar e cujo valor da renda significa uma taxa de esforço de, pelo menos, 30% do seu rendimento mensal – conforme comprovado por recibo mensal –, ao invés da taxa de esforço de 35% anteriormente exigida.

A quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar é aferida através da comparação dos rendimentos no mês em que se verificou a referida quebra, em contraponto com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros em:



Nº 6/2021

05.02.2021

- (i) Fevereiro de 2020;
- (ii) (ii) no mês anterior ao mês da quebra; ou
- (iii) (iii) no período homólogo do ano anterior, quando a maior parte dos rendimentos sejam referentes à Categoria B do IRS, e a facturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa da verdadeira quebra de rendimentos.

Para aferição dos rendimentos de trabalho dependente determinou-se que só são relevantes os rendimentos tributáveis de montante regular pagos mensalmente, ilíquidos, não sendo assim considerados o subsídio de refeição, ajudas de custo, nem os subsídios de férias e de Natal, excepto quando estes sejam pagos em duodécimos.

A demonstração dos rendimentos, e da sua quebra, terá de ser feita num prazo de 60 dias após a submissão do requerimento de apoio, que deverá ser acompanhado de declaração de honra do requerente ou de contabilista certificado, conforme os casos.

A quebra de rendimentos que fundamentam o apoio concedido tem de ser demonstrada trimestralmente enquanto o apoio vigorar, devendo o arrendatário proceder ao envio dos documentos necessários para o efeito, sob pena de cessação do apoio e consequente devolução do valor recebido.

O apoio em causa cessa imediatamente caso se verifique, a partir de 1 de Janeiro de 2021, um aumento de renda que resulte de aditamento

ao contrato em vigor, ou a celebração de novo contrato de arrendamento, com o mesmo ou com outro senhorio.

Para os arrendatários beneficiários do presente apoio, considerados de baixos rendimentos, cuja taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja ou se torne superior a 35 %, o empréstimo é atribuído, mediante requerimento, a título de comparticipação financeira não reembolsável, podendo o beneficiário apresentar o pedido de conversão até 60 dias após a última renda objeto de empréstimo.

Se a taxa de esforço da renda for igual ou superior a 100 %, o empréstimo é convertido na sua totalidade em apoio a fundo perdido.

Recordamos ainda que, em 30 de Dezembro de 2020, foram introduzidas alterações ao apoio subjacente ao regime descrito, determinando-se que o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda nos meses de Abril a Junho de 2020, não efectuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses, ou mesmo que o tenha cumprido, que falhe algum dos pagamentos regulares a que está adstrito. Este regime é aplicável às rendas vencidas a partir do dia 1 de Abril de 2020 até ao dia 1 de Julho de 2021.

As normas ora publicadas produzem efeitos a partir do dia seguinte à sua publicação. Mais informações sobre a legislação excepcional e temporária no âmbito da pandemia em <https://abpa.pt/covid>.