

**Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda
devida nos termos de contratos de arrendamento urbano
habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19**

e

**Apoio do IHRU ao pagamento das rendas ao abrigo do regime excecional
FAQ's**

1. Quais são os contratos de arrendamento abrangidos?

Todos os contratos de arrendamento de imóveis, incluindo arrendamento habitacional e não habitacional.

2. Quando vai começar a funcionar e durante quanto tempo?

O regime é aplicável às rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, a partir do dia 1 de abril de 2020.

3. Quem pode aceder a este regime para arrendamento habitacional?

- a) Arrendatários que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20%, face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, e cuja taxa de esforço (percentagem do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento da renda) seja ou se torne superior a 35%. Estão também incluídos neste grupo os fiadores de estudantes arrendatários que não auferam rendimentos do trabalho e estudantes com contrato de arrendamento de habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar para frequência de estabelecimento de ensino.
- b) Senhorios habitacionais que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar, quando esta seja superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior. Essa percentagem da quebra de rendimentos tem de ser devida ao não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei, e quando o rendimento do agregado seja inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS, 438,81 €).

4. Que benefícios tenho na minha renda habitacional com este regime?

A lei prevê quatro tipos de apoios ou disposições especiais que criam as condições para que os arrendatários que sofram uma quebra de rendimento não entrem em

incumprimento e permite aos senhorios manterem o rendimento dos seus imóveis arrendados, e de forma atempada no caso dos senhorios de menores recursos:

- a) **Apoio financeiro para os arrendatários habitacionais que, devido à quebra dos seus rendimentos, não consigam pagar a renda** (incluem-se também os fiadores de estudantes arrendatários sem rendimentos do trabalho e estudantes do ensino superior deslocados) - Estes arrendatários podem aceder a um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU para o pagamento das rendas devidas. As condições de remuneração deste empréstimo são significativamente mais favoráveis, tanto em termos de prazos de pagamento como do valor das prestações mensais a pagar, do que as condições mínimas estipuladas na lei para regularização das rendas em dívida junto dos senhorios. O montante deste empréstimo é igual à 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%. Em nenhum caso, o rendimento disponível restante do agregado pode ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS, 438,81 €).
- b) **Flexibilização do pagamento das rendas e despenalização dos atrasos para os arrendatários habitacionais** que, devido à quebra dos seus rendimentos, não consigam pagar a renda - Impossibilidade de cancelamento dos contratos de arrendamento por atrasos no pagamento de rendas durante o estado de emergência, desde que os arrendatários efetuem o pagamento das rendas em dívida durante os doze meses seguintes, em prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês. O senhorio só pode terminar o contrato se a regularização das rendas em dívida não for feita, pelo menos, no tempo e montantes estipulados. Se durante este período o arrendatário quiser terminar o contrato, tem o dever de efetuar o pagamento imediato das rendas não pagas.
- c) **Não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização por atraso no pagamento de rendas** (que, em circunstâncias normais, seria igual a 20% do que for devido) no caso de atrasos no pagamento de rendas ao abrigo do presente regime e regularizados nos termos estabelecidos no mesmo.
- d) **Apoio financeiro para os senhorios habitacionais com baixos rendimentos** e que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos significativa devido ao não pagamento de rendas ao abrigo deste regime - Estes senhorios, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU para efetuar o pagamento da renda, podem eles próprios aceder a um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU para compensar o valor da renda mensal devida e não paga, com condições de remuneração muito favoráveis, que permitem que seja o Estado a suportar a mora extraordinária permitida por este regime.

5. O que é a indenização que deixa de ser devida?

Em circunstâncias normais, em caso de atraso no pagamento da renda, o senhorio pode exigir o pagamento de uma indenização, no valor de 20% do valor em dívida. O Governo determinou agora que, no caso de arrendatários que sofreram uma quebra de rendimento significativa neste período e cujo atraso no pagamento de rendas esteja ao abrigo do regime especial, não pode ser exigido o pagamento desta indenização.

6. Quais são os prazos para informar o senhorio da adesão ao regime especial?

Os arrendatários têm de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime especial. No caso de rendas que se venciam a 1 de abril de 2020, o arrendatário pode informar o senhorio, por escrito, até 20 dias após a data de entrada em vigor da lei.

Os arrendatários que cumpram os critérios para aceder ao regime e que se vejam impossibilitados do pagamento da renda devem solicitar de imediato o apoio ao IHRU. Assim, garantem que têm condições muito favoráveis para a sua regularização, com um período de carência alargado e prestações que podem ser adaptadas ao seus rendimentos e taxa de esforço com o pagamento da renda - o que lhes garante que não entrarão em sobrecarga com os custos habitacionais após ultrapassado o estado de emergência.

Nos casos em que o apoio do IHRU seja concedido a tempo de não haver qualquer atraso com o pagamento das rendas ao senhorio, os arrendatários, dado não entrarem em mora – e somente nestes casos -, não necessitam de informar o senhorio.

7. De que forma o Estado irá compensar os senhorios pela perda de receita que possam ter por via deste regime? Haverá alguma ajuda durante o período em que as rendas não forem pagas ou têm de esperar pelo pagamento das mesmas por parte dos arrendatários findo este período?

O Governo disponibiliza um apoio financeiro aos arrendatários com perda de rendimentos, para precisamente evitar a acumulação de atrasos no pagamento das rendas e dificuldades posteriores na sua regularização, acautelando assim estabilidade financeira das famílias e o rendimento dos senhorios. Estes arrendatários podem aceder a um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU para o pagamento das rendas devidas, com condições de remuneração muito favoráveis.

Adicionalmente, os senhorios habitacionais que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos significativa devido ao atraso no pagamento das rendas no âmbito deste regime, por os arrendatários não terem recorrido ao empréstimo do IHRU, podem solicitar eles próprios ao IHRU 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 Indexante dos Apoios Sociais (IAS, 438,81 €).

8. Os senhorios ficam o tempo da mora sem receber as rendas?

Nos casos dos arrendatários ou dos senhorios que recorram ao apoio do IHRU, é o Estado que avança com a verba necessária e suporta a mora (ver FAQ anterior). Somente nos restantes casos é que os senhorios terão de receber as rendas num prazo de tempo superior ao que seria normal, sendo que o prazo máximo para esta regularização, a partir do mês seguinte ao término do estado de emergência, é de doze prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês.

9. Os arrendatários podem optar por regularizarem as rendas nas condições previstas ou pelo empréstimo?

A lei incentiva que o cumprimento do contrato seja mantido, podendo os arrendatários recorrer ao empréstimo do IHRU para o efeito, dado que terão vantagem na regularização das rendas em atraso face às condições mínimas previstas para a sua regularização sem recurso a este apoio.

Mas, não sendo obrigados a recorrer a esse empréstimo, e caso se encontrem nas condições que o regime prevê, podem optar por regularizar as rendas pelos seus próprios meios, desde que cumpram as condições mínimas previstas, ou seja, pagando as rendas em dívida relativas aos meses em que vigorar o estado de emergência e no mês subsequente, nos doze meses posteriores, à razão de um duodécimo do montante em dívida, juntamente com a renda de cada mês.

10. Como é que os arrendatários e os senhorios podem pedir este empréstimo?

Para solicitar o empréstimo ao IHRU basta preencher o formulário eletrónico de candidatura disponibilizado na Plataforma criada para o efeito. A decisão do IHRU será comunicada através do endereço eletrónico próprio, no prazo máximo de 8 dias a contar da data de entrega de todos elementos informativos e documentais necessários.

11. Como funciona o empréstimo do IHRU a arrendatários?

O empréstimo corresponde ao montante da 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%, não podendo o restante rendimento mensal disponível

do agregado ser inferior a 438,81 €, correspondente ao valor do IAS para o ano de 2020.

O valor de 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, a não ser o pagamento do imposto de selo.

Os valores do empréstimo 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.

O beneficiário só pagará a 1.ª prestação do empréstimo em janeiro de 2021, sem prejuízo de o período de carência nunca poder ser inferior a seis meses. O reembolso do empréstimo será efetuado através de prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo (1/12) da renda mensal, podendo estas condições ser renegociadas sempre que os baixos rendimentos e a taxa de esforço do agregado familiar assim o justifique.

12. Como é calculada a quebra de rendimentos do arrendatário? Quais são os documentos necessários?

A quebra de rendimentos corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20%, demonstrada pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a alteração de rendimentos (no período do estado de emergência):

- com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior, ou
- 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 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, mantendo-se o disposto no ponto anterior para os restantes membros do agregado.

São considerados os seguintes rendimentos:

- 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.

Para efeitos de comprovação de quebra de rendimentos, são documentos comprovativos:

- Os recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal, nos casos de rendimentos de trabalho dependente;
- Os recibos emitidos ou declaração apresentada para efeitos fiscais, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, faturas emitidas nos termos legais, quando se trata de rendimentos do trabalho empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS;
- Os emitidos pelas entidades pagadoras ou outros que evidenciem o respetivo recebimento, obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda por declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, quando se trate de rendimentos relativos a pensões, rendimentos prediais, prestações sociais, apoios à habitação ou outros.

13. Qual o valor de empréstimo concedido aos arrendatários? E da taxa de juro? E de cada prestação?

O empréstimo corresponde ao montante da 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% não podendo o restante rendimento mensal disponível do agregado ser inferior a 438,81 €, correspondente ao valor do IAS para o ano de 2020.

O valor de 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 taxa de juros associada, nem comissões de avaliação, sendo devido o pagamento do imposto selo.

O reembolso do empréstimo será efetuado através de prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo (1/12) da renda mensal, podendo estas condições ser renegociadas sempre que os baixos rendimentos e a taxa de esforço do agregado familiar assim o justifique.

14. Quando é que o arrendatário começa a pagar o empréstimo?

O arrendatário só pagará a 1.^a prestação do empréstimo em janeiro de 2021, sem prejuízo de o período de carência nunca poder ser inferior a seis meses.

15. Quais são os senhorios que podem aceder ao empréstimo do IHRU?

Senhorios habitacionais que tenham sofrido uma quebra do rendimento do seu agregado familiar superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior (mesmo mês de 2019), sempre que essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na lei, e quando o rendimento do agregado seja inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS) 438,81€.

16. Como funciona o empréstimo do IHRU aos senhorios?

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. Contudo, será devido o pagamento do imposto selo do contrato de empréstimo.

Os valores do empréstimo 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.

O reembolso vai decorrer em 12 prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor correspondente a um duodécimo do montante total do empréstimo concedido, vencendo-se a primeira no primeiro dia útil do segundo mês subsequente ao termo do estado de emergência, ou seja, se o estado de emergência terminar em abril, a primeira prestação será no 1.º dia útil de junho.

17. Como é calculada a quebra de rendimentos do senhorio? Quais são os documentos necessários?

A quebra de rendimentos corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20%, demonstrada 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 caso de membros do agregado familiar 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, mantendo-se o disposto no ponto anterior para os restantes membros do agregado.

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

- 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.

Para efeitos de comprovação de quebra de rendimentos, são documentos comprovativos:

- Os recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal, nos casos de rendimentos de trabalho dependente.
- Os recibos emitidos ou declaração apresentada para efeitos fiscais, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, faturas emitidas nos termos legais, quando se trata de rendimentos do trabalho empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS
- Os emitidos pelas entidades pagadoras ou outros que evidenciem o respetivo recebimento, obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda por declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, quando se trate de rendimentos relativos a pensões, rendimentos prediais, prestações sociais, apoios à habitação ou outros.

18. Qual o valor de empréstimo concedido aos senhorios? E da taxa de juro? E de cada prestação?

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, sendo devido o pagamento do imposto selo do contrato de empréstimo.

O reembolso vai decorrer em 12 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 estado de emergência terminar em abril, a primeira prestação será no 1.º dia útil de junho.

19. A moratória prevista destina-se apenas às rendas de habitação social, pertencente ao Estado Central e às autarquias, ou estende-se a todas as rendas de carácter habitacional?

É prevista a possibilidade de uma moratória, isto é, a possibilidade de diferir sumariamente o pagamento das rendas para o fim do estado de emergência, para todas as entidades públicas que tenham imóveis em arrendamento, cabendo a estas a decisão sobre se vão ou não recorrer à sua aplicação.

As entidades públicas - Estado Central e autarquias – com imóveis arrendados ainda reduzir as de rendas dos arrendatários que tenham sofrido uma quebra de rendimentos superior a 20%, e cuja taxa de esforço se torne superior a 35%, nos regimes em que a renda não dependa já do rendimento do agregado habitacional, como acontece no arrendamento apoiado e renda social.

É ainda prevista a possibilidade destas entidades isentarem do pagamento de renda os seus arrendatários que percam a totalidade dos seus rendimentos.

20. Que benefícios tenho na minha renda não habitacional com este regime?

Estão previstas também condições especiais para arrendatários não habitacionais, que protegem a permanência nos espaços arrendados e contribuem para a estabilidade dos negócios:

1. Impossibilidade de cancelamento dos contratos de arrendamento por falta de pagamento de rendas devidas relativas aos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;
2. Nos casos em que o arrendatário, devido à quebra dos seus rendimentos, não consiga pagar a renda nos meses em que vigora o estado de emergência e no mês seguinte, o arrendatário pode efetuar o pagamento das rendas em falta durante os doze meses seguintes, em prestações mensais (não inferiores a um duodécimo do montante em dívida), pagas juntamente com a renda de cada mês;

3. Não pode ser exigido o pagamento de uma indemnização ou qualquer outra penalidade por atraso no pagamento de rendas nos termos previstos neste regime.

21. O regime é só para os estabelecimentos que foram obrigados a fechar? Quais são os estabelecimentos que podem aceder a este regime?

Podem aceder a este regime:

1. Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas devido à execução do estado de emergência, incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica; e
2. Estabelecimentos de restauração e similares, incluindo os casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

22. Se tiver um restaurante e estiver a preparar refeições para vender para fora também tenho direito a aceder a este regime?

Sim.