



JOÃO ANTUNES

Consultor da Ordem dos Contabilistas
Certificados
comunicacao@occ.pt

Moratória para as rendas

Entre as muitas medidas que vão surgindo a cada dia que passa para mitigar a perda de rendimento das famílias no âmbito da pandemia que a todos surpreendeu pela perigosidade sanitária e potencial de dano económico, destaca-se a moratória para o pagamento de rendas habitacionais e não habitacionais.

O legislador estabelece um regime excepcional 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.

Esta legislação aplica-se quando haja quebra de rendimentos dos arrendatários, mas também dos senhorios habitacionais.

No caso de arrendamentos habitacionais, a lei é aplicável quando se verifique:

- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %; ou
- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

O senhorio só 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 seu pagamento, no prazo de 12 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.

Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferem rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra, 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 quilómetros da residência permanente do agregado familiar, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) a concessão de um empréstimo 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).

Mas esta legislação também protege os senhorios. Assim, os senhorios habitacionais

que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida, cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I. P., podem solicitar a essa entidade estatal 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.

Atendendo a que existem muitos senhorios que fizeram grandes investimentos nos imóveis e que muitos vivem exclusivamente dos rendimentos prediais, parece-nos que o limite do rendimento disponível do agregado deveria ser mais generoso.

Existe também o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime, juntando a documentação comprovativa da situação. Relativamente à quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais, a medida de apoio aplica-se:

- Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do decreto do governo, ou por determinação legislativa ou administrativa, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, 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 prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
- 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 no domicílio, nos termos do decreto do Governo, ou em qualquer outra disposição que o permita.

O arrendatário não comercial pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 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. Por outro lado, 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 imóveis.

Igualmente aos arrendatários não habitacionais não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam. A indemnização prevista no Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não é exigível sempre que se verifiquem os pressupostos explanados.

Entretanto, já foi publicada a regulamentação a definir como se demonstra a quebra de rendimentos.

1. A quebra de rendimentos que corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % decorrente de facto relacionado com a situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, 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;
- No caso dos senhorios, 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.

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 (2019), mantendo-se os pressupostos anteriores para os restantes membros do agregado.

Comprovativos:

- 1 - Os rendimentos de trabalho dependente são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal.
 - 2 - 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.
 - 3 - Os rendimentos de pensões, prediais, prestações sociais, e outros rendimentos recebidos de forma regular e periódica 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 da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.
 - 4 - No caso dos senhorios, o não pagamento de rendas ao senhorio em virtude deste regime, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário. Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos, os rendimentos podem ser atestados mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.
- Estes comprovativos dos rendimentos devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao IHRU, I. P., consoante for o caso, 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.