



## QUEBRA DE RENDIMENTOS NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

COVID-19

Através da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, foi estabelecido um regime excepcional e temporário para as situações de mora no pagamento de renda decorrentes de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia.

Conforme já versámos [aqui](#), neste contexto foi criado um apoio financeiro a conceder pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) para os casos de incapacidade das famílias de pagamento das rendas das habitações que constituem a sua residência permanente.

Em consonância com os ajustes e alterações de que estas medidas carecem, face à evolução da pandemia e no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social (PEES), foi prorrogada a vigência deste apoio financeiro até 1 de Julho de 2021, sendo agora aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de Abril de 2020 até ao dia 1 de Julho de 2021.

Por conseguinte, através das alterações introduzidas pela Portaria n.º 26-A/2021, de 2 de Fevereiro à Portaria n.º 91/2020, de 14 de Abril, são igualmente ajustados os termos em que os arrendatários habitacionais têm de demonstrar as situações de incapacidade de pagamento, relativamente às rendas devidas entre 1 de Abril de 2020 e a data legalmente fixada para o termo deste apoio, bem como as condições de aplicação do apoio aos empréstimos que sejam concedidos ou renovados a partir de 1 de Janeiro de 2021.

Destas alterações, cumpre destacar o seguinte:

- O alargamento da medida a mais arrendatários, mediante a diminuição da taxa de esforço, relativa ao pagamento da renda, de 35% para 30% – de habitação, estudantes deslocados (distância superior a 50km da residência permanente do agregado familiar) e fiador do arrendatário estudante que não aufera rendimentos do trabalho;



JOANA VICENTE  
ADVOCADA



LÍDIA SILVESTRE  
ADVOCADA

# QUEBRA DE RENDIMENTOS NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

COVID-19

- A eliminação do acesso ao apoio por parte de senhorios de arrendatários habitacionais;
- Aclaração de que o cálculo do rendimento mensal bruto, no caso de retribuição por trabalho dependente, não engloba subsídio de refeição, ajudas de custo, nem os subsídios de férias e de Natal, excepto se estes forem pagos em duodécimos.
- O alargamento do prazo para entrega dos comprovativos da quebra de rendimentos, de 30 para 60 dias;

O apoio cessa nas seguintes situações:

- Falta, insuficiência ou falsidade dos documentos que servem de base ao pedido;
  - Neste caso, haverá lugar à restituição dos montantes que tiverem sido, entretanto, recebidos;
- Caso haja lugar a aumento da renda mensal da habitação, decorrente de aditamento ao contrato de arrendamento ou da celebração de novo contrato para a mesma habitação, promovido a partir de 1 de Janeiro de 2021;
- Sempre que, da celebração de novo contrato para diferente habitação, resulte aumento da renda mensal da habitação e não seja devidamente fundamentada e comprovada a necessidade da sua celebração, nomeadamente por motivo de aumento do agregado familiar ou de não renovação do contrato anterior, por oposição do senhorio a essa renovação.

## Apoio financeiro

Os beneficiários de apoio financeiro prestado pelo IHRU devem enviar os comprovativos da manutenção da quebra de rendimentos, no mês subsequente ao final de cada trimestre em que usufruem do empréstimo.

A concessão deste apoio cessa a partir do mês seguinte ao da entrega dos comprovativos, caso estes não sejam oportunamente entregues ou caso deixe de se verificar a quebra de rendimentos.

- No caso dos rendimentos auferidos pelos mutuários no primeiro trimestre de 2021, esta cessação da concessão do apoio opera relativamente às rendas que se vençam a partir de 1 de Maio de 2021.

Também é de destacar o apoio adicional, conferido aos mutuários dos empréstimos do IHRU que se qualifiquem com tendo baixos rendimentos: estes podem requerer, no prazo de 60 dias a contar do último mês em que a renda foi objecto de empréstimo, a conversão do empréstimo em participação financeira não reembolsável, através do preenchimento do modelo de requerimento disponibilizado para o efeito no Portal da Habitação, na área própria dos empréstimos.

As novas regras entraram em vigor no dia 3 de Fevereiro de 2021.

