

## Legislação

### Diploma - Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril

Estado: vigente

**Resumo:** Define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas atendendo à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e doença COVID-19, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

**Publicação:** Diário da República n.º 73/2020, Série I de 2020-04-14, páginas 16 - 19

**Legislação associada:** -

**Histórico de alterações:** -

**Nota:** Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

## INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril

A limitação imposta pela situação excecional de emergência de saúde pública ocasionada pela epidemia da doença COVID-19, que determinou que, no dia 18 de março de 2020, fosse decretado o estado de emergência em Portugal, através do [Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020](#), de 18 de março, exigiu a aplicação de medidas extraordinárias e de caráter urgente de restrição de direitos e liberdades, em especial no que respeita aos direitos de circulação e às liberdades económicas.

A [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, em reconhecimento de que esse contexto afeta de forma particular muitas famílias, cujos rendimentos poderão diminuir durante este período, prevê a flexibilização no pagamento das rendas aos arrendatários habitacionais que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos como consequência direta das limitações que, em nome da saúde pública, foi necessário decretar.

Adicionalmente, permite que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., conceda empréstimos para pagamento de renda a estes arrendatários, estendendo semelhante apoio aos senhorios que fiquem em situação de carência económica devido à falta de pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril. Prevê ainda que as entidades públicas com fogos arrendados possam, durante o período de vigência da lei, suspender, reduzir ou isentar do pagamento de renda os arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos.

Para o efeito, o artigo 3.º da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, estabelece que, no caso de arrendamentos habitacionais, a redução de rendimentos relevante para efeito de aplicação das medidas excecionais nela previstas corresponde a uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário ou do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, sendo a demonstração dessa quebra de rendimentos efetuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

Assim,

Manda o Governo, pelo Ministro das Infraestruturas e da Habitação, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 199.º da Constituição, o seguinte:

### Artigo 1.º

#### Âmbito

A presente portaria define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas atendendo à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e doença COVID-19, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

### Artigo 2.º

#### Objeto

1 - A presente portaria tem por objeto as situações em que, em resultado da atual situação excecional provocada pela doença COVID-19, se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos de:

- a) Arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;
- b) Estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;
- c) Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %; ou
- d) 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](#), de 6 de abril, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS).

### Artigo 3.º

#### Conceitos

1 - É considerado como agregado familiar do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio o conjunto de pessoas definido nos termos do artigo 13.º, n.ºs 4 e 5 do CIRS, na sua redação atual.

2 - Para efeito de aplicação do disposto na presente portaria presume-se constituir residência permanente do arrendatário e do estudante a habitação correspondente à sua morada fiscal.

### Artigo 4.º

#### Demonstração da quebra de rendimentos

1 - A quebra de rendimentos a que se refere o artigo anterior corresponde à diminuição dos rendimentos em mais de 20 % decorrente de facto relacionado com a situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, demonstrada:

- a) No caso das alíneas a), b) e c) do artigo 2.º, 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 ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior;
- b) 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 ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior.

2 - 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, mantendo-se o disposto no número anterior para os restantes membros do agregado.

#### Artigo 5.º **Rendimentos**

São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos a que se refere o artigo anterior:

- a) No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto;
- b) No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, o valor antes de IVA;
- c) No caso de rendimento de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- d) No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- e) O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- f) O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- g) Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

#### Artigo 6.º **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 a que se refere a alínea b) do artigo anterior 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 referidos nas alíneas c) a g) do artigo anterior 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 Aduaneira 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 da alínea d) do artigo 2.º, o não pagamento de rendas ao senhorio em virtude do regime excecional da [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.

#### Artigo 7.º **Declaração sob compromisso de honra**

1 - Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos referidos nas alíneas b) a f) do artigo 5.º, 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.

2 - Os comprovativos dos rendimentos objeto das declarações referidas no número anterior devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (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.

Artigo 8.º

**Comunicações**

As comunicações entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I. P., são preferencialmente realizadas por correio eletrónico.

Artigo 9.º

**Falsas declarações**

As pessoas que, para efeito de demonstração da quebra de rendimentos nos termos da presente portaria, como requisito para acesso às medidas excecionais de apoio previstas na [Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, entregarem ou subscreverem documentos que constituam ou contenham falsas declarações, são responsáveis pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com a aplicação das referidas medidas excecionais, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Artigo 10.º

**Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação, Pedro Nuno de Oliveira Santos, em 9 de abril de 2020.