

**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**

**Portaria n.º 91/2020 - Diário da República n.º 73/2020, Série I de 2020-04-14**

*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*

Portaria n.º 91/2020  
de 14 de abril

Sumário: 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.

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 e no n.º 12 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas

atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos em situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais 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 previsto no artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, aos empréstimos que sejam concedidos ou renovados a partir de 1 de janeiro de 2021.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

**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 igual ou superior a 30 %;
- 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 igual ou superior a 30 %; ou
- 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 igual ou superior a 30 %.
- d) (Revogada.)

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

**Artigo 3.º**

*Conceitos*

1 - É considerado como agregado familiar do arrendatário, do estudante ou do fiador 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.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

**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 % ocorrida em virtude da 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 de fevereiro de 2020, 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.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **Artigo 4.º-A**

#### *Renda mensal da habitação*

- 1 - A renda mensal da habitação a ter em conta é a que se encontra comprovada pelo recibo de renda mensal.
- 2 - O apoio financeiro atribuído ao mutuário cessa sempre que, 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, resulte o aumento da renda mensal da habitação.
- 3 - O apoio financeiro atribuído ao mutuário cessa 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.

#### **Alterações**

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **Artigo 5.º**

#### *Rendimentos*

- 1 - 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.
- 2 - Para efeito de apuramento do rendimento mensal bruto referido na alínea a) do número anterior são relevantes os rendimentos tributáveis de montante regular e pagos com periodicidade mensal, antes da dedução de impostos e descontos, não sendo considerados o subsídio de refeição, ajudas de custo, nem os subsídios de férias e de Natal, exceto se estes forem pagos em duodécimos.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **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 - (Revogado).

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **Artigo 6.º-A**

#### *Apoio financeiro*

- 1 - No caso do apoio financeiro previsto no artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, os mutuários

devem enviar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., doravante designado IHRU, I. P., no mês subsequente ao de cada trimestre em que usufruem do empréstimo, os comprovativos da manutenção da quebra de rendimentos.

2 - A falta de entrega dos comprovativos referidos no número anterior ou a demonstração de que o requisito da quebra de rendimentos já não se verifica determina a cessação da concessão do apoio a partir do mês seguinte ao da entrega dos comprovativos referidos no número anterior.

3 - No caso dos rendimentos auferidos pelos mutuários no primeiro trimestre de 2021, a cessação da concessão do apoio, nos termos do disposto no número anterior, opera relativamente às rendas que se vençam a partir de 1 de maio de 2021.

4 - Considera-se que não se verifica a manutenção do requisito da quebra dos rendimentos quando o rendimento médio mensal do agregado familiar do mutuário no trimestre objeto da avaliação, aferido nos termos do n.º 5 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, é igual ou inferior a 20 %.

5 - Os mutuários considerados de baixos rendimentos, a que se referem os n.os 2 a 5 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, podem apresentar ao IHRU, I. P., até 60 dias após o mês da última renda objeto de empréstimo, um pedido de conversão desse empréstimo em comparticipação financeira não reembolsável, nos termos dos n.os 2 e 3 do mesmo artigo, através do preenchimento do modelo de requerimento disponibilizado para o efeito no Portal da Habitação, na área própria dos empréstimos em <http://www.portaldahabitacao.pt>

6 - O disposto no número anterior reporta-se aos montantes dos empréstimos concedidos entre 1 de abril de 2020 e a data legalmente fixada para o termo deste apoio e aplica-se aos mutuários que preencham os requisitos para a conversão dos respetivos empréstimos, estabelecidos nos n.os 2 a 5 do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, incluindo aqueles cujos empréstimos forem concedidos ou prorrogados após 1 de janeiro de 2021.

7 - Os pedidos de conversão do empréstimo em comparticipação financeira são instruídos com a informação e os comprovativos necessários à respetiva avaliação, não lhes sendo aplicável a faculdade de opção prevista no artigo 7.º da presente portaria.

8 - Para efeito dos pedidos previstos no presente artigo, o IHRU, I. P., pode solicitar esclarecimentos ou comprovativos adicionais que sejam necessários, sendo fundamento para não apreciação do pedido a ausência de resposta ou a falta de entrega da informação ou dos elementos solicitados no prazo de 30 dias a contar da data da respetiva solicitação.

#### **Alterações**

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **Artigo 7.º**

#### *Declaração sob compromisso de honra*

1 - Por opção do arrendatário, a informação relativa aos rendimentos pode ser entregue mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou de contabilista certificado, no caso de trabalhadores independentes com contabilidade organizada, sendo a quebra de rendimentos verificada posteriormente.

2 - No caso do número anterior, os comprovativos da quebra de rendimentos devem ser entregues ao IHRU, I. P., no prazo máximo de 60 dias após a data de submissão do requerimento.

3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º da presente portaria, sempre que o IHRU, I. P., verifique que os comprovativos não são entregues no prazo indicado no número anterior, que foram prestadas falsas declarações ou que existe erro na declaração sob compromisso de honra com impacto nas condições de acesso ao apoio, devem os valores já pagos ser restituídos pelos respetivos beneficiários.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **Artigo 8.º**

#### *Comunicações*

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

2 - Os prazos previstos na presente portaria são contados em dias seguidos nos termos do artigo 279.º do Código Civil.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Portaria n.º 26-A/2021 - Diário da República n.º 22/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-02, em vigor a partir de 2021-02-03

### **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.

### **Assinatura**

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação, Pedro Nuno de Oliveira Santos, em 9 de abril de 2020.  
113177804

DRE