

## **NORMAS PROCEDIMENTAIS PARA APLICAÇÃO DA LEI Nº 4-C/2020, DE 6 DE ABRIL**

### CONSIDERANDOS:

A Lei nº 4-C/2020, de 6 de abril, veio estabelecer um 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, permitindo a famílias e empresas adiar o pagamento das rendas devidas, principalmente, pela execução de contratos de arrendamento.

O referido regime, embora gizado nas relações jurídicas do arrendamento, é extensível, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, e que não traduzem-se numa situação jurídica de uso e fruição similar à do arrendamento, já que é essa a forma padrão da lei, e que, no âmbito do domínio privado do Estado, pode revelar-se, essencialmente, na cedência de utilização e na constituição do direito de superfície - desde que se destinem a finalidades comerciais.

Sem prejuízo das medidas previstas na lei em referência, o artigo 11º da Lei nº 4-C/2020 permite que as entidades públicas possam, ainda, determinar:

a) A redução do valor das rendas ou outras prestações periódicas, quando os arrendatários ou ocupantes comprovem uma quebra de rendimentos ou do volume de vendas superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda, salvo se beneficiarem de algum regime especial de arrendamento habitacional ou de renda, como a renda apoiada e a renda social;

b) A isenção do pagamento de rendas ou outras prestações periódicas aos arrendatários ou ocupantes que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos ou uma quebra total do volume de vendas após 01/03/2020;

c) A concessão de uma moratória no pagamento das rendas ou de outras prestações periódicas.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 13º do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, determino o seguinte:

## A - Arrendamentos habitacionais

### 1. Redução da renda ou de prestação periódica equivalente

**1.1** - É concedida a redução da renda, ou de outra prestação periódica equivalente, ao arrendatário que tenha, comprovadamente, uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês de fevereiro de 2020, ou do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, e, cumulativamente, a taxa de esforço do seu agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%.

**1.2** - São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos:

- 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 rendimentos de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- d) No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- e) O valor mensal das prestações sociais recebidas de forma regular;
- f) O valor mensal dos apoios à habitação recebidos de forma regular;
- g) Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

**1.3** - Os documentos comprovativos dos rendimentos tidos por relevantes são os seguintes:

- a) Recibos de vencimento ou declaração da entidade empregadora, no caso de trabalho dependente;
- b) Recibos, quando a sua emissão seja obrigatória, ou faturas emitidas, ou, ainda, declaração do contabilista certificado, no caso de rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS;
- c) Documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou outros documentos que evidenciem o respetivo recebimento, nomeadamente os obtidos nos portais da Autoridade Tributária ou da Segurança Social, ou, ainda, por declaração sob compromisso de honra do beneficiário, no caso de pensões, prestações sociais e prestações de apoios à habitação;
- d) Comunicação do arrendatário, no caso de rendimentos prediais.

**1.4** - Entende-se que o agregado familiar é constituído por:

- a) Cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes;



- b) Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- c) O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
- d) O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.

**1.5** - Entende-se por dependentes, desde que devidamente identificados pelo número fiscal de contribuinte:

- a) Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
- b) Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que não tenham mais de 25 anos nem auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
- c) Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;
- d) Os afilhados civis.

**1.6** - A redução da renda será aplicável às rendas que se vençam entre 1 de abril de 2020 e 1 de julho de 2021, operando-se a redução na percentagem que exceder a taxa de esforço de 35% prevista no nº 1.1 anterior.

## **2 - Concessão de moratória**

**2.7** - Em alternativa à redução de renda, ou de outra prestação periódica equivalente, pode ser concedida uma moratória no pagamento das rendas vencidas no período mencionado no número anterior, as quais devem ser regularizadas, com início no mês seguinte ao da comunicação da Direção-Geral do Tesouro e Finanças que reconhece a moratória, em 24 prestações mensais, pagas com a renda que se vencer no mês em causa e desde que não seja ultrapassada, em caso algum, a data de 31 de dezembro de 2023.

---

## **B - Arrendamentos não habitacionais**

### **1 - Redução de renda ou de prestação periódica equivalente**

**1.1** - É concedida a redução da renda, ou outra prestação periódica equivalente, ao arrendatário que tenha, comprovadamente, uma quebra superior a 20% dos rendimentos ou do volume de negócios

(venda de bens ou prestação de serviços) superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior, ou, quando a faturação desse mês não seja representativa, dos rendimentos obtidos no período homólogo do ano anterior, e, cumulativamente, quando dessa quebra resulte uma taxa de esforço superior a 35% no pagamento da renda.

**1.2** - São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos ou do volume de negócios, incluindo valores pagos a título de patrocínios e de subsídios ou de apoios ao investimento ou à atividade económica, nomeadamente e consoante o caso aplicável:

- a) Os recibos, ou nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, as faturas emitidas nos termos legais, no caso de rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS;
- b) O balancete contabilístico;
- c) A declaração de IVA mensal ou trimestral, relativa ao mês anterior ou ao último trimestre;
- d) Documentos demonstrativos de cancelamento de encomendas ou de reservas, quando for caso disso;
- e) Outros documentos legalmente válidos e que evidenciem o recebimento de rendimentos ou de receitas, designadamente os obtidos nos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social.

**1.3** - A redução da renda será aplicável às rendas que se vençam entre 1 de abril de 2020 e 1 de julho de 2021, operando-se a redução na percentagem que exceder a taxa de esforço de 35% prevista no nº 1.1 anterior.

## **2 - Concessão de moratória**

**2.1** - Em alternativa à redução de renda, ou de outra prestação periódica equivalente, pode ser concedida uma moratória no pagamento das rendas vencidas e vincendas numa das seguintes situações:

- a) Nos meses em que, por imposição legal ou administrativa, o estabelecimento venha a ser encerrado ou suspensa a sua atividade;
- b) Quando o estabelecimento não seja objeto de uma determinação de encerramento ou de suspensão de atividade, mas o arrendatário comprove uma quebra superior a 20% dos rendimentos ou do volume de negócios (venda de bens ou prestação de serviços) face aos rendimentos obtidos no período homólogo do ano anterior.

**2.2** - Para efeito da demonstração da quebra de rendimentos ou do volume de negócios é aplicável o disposto em 1.2 anterior.



**2.3** - As rendas abrangidas pela moratória prevista no anterior 2.1, devem ser regularizadas, com início no mês seguinte ao da cessação do estado de emergência ou ao da comunicação da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, consoante o caso em que se reconhece a moratória, em 24 prestações mensais, pagas com a renda que se vencer no mês em causa e desde que não seja ultrapassada, em caso algum, a data de 31 de dezembro de 2023.

---

### **C - Disposições comuns**

**1** - A concessão ou reconhecimento das medidas indicadas nos pontos A e B anteriores depende de requerimento escrito pelo arrendatário interessado, remetido, por qualquer meio, para a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, sem prejuízo das datas indicadas em 1.6 e 2.7 do ponto A e em 1.3, 2.1 e 2.3 do ponto B anteriores.

**2** - O arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

**3** - As rendas vencidas e já pagas consideram-se, para todos os efeitos, liquidadas.

**4** - A regularização das rendas vencidas e não pagas que não estejam abrangidas pela aplicação de qualquer das medidas acima previstas fica sujeita a eventual acordo prestacional, avaliado casuisticamente.

**5** - Ao abrigo do princípio da transparência, enunciado no artigo 8º do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, as presentes normas são divulgadas na página institucional da Direção-Geral do Tesouro e Finanças na *internet*.

A Diretora-Geral do Tesouro e Finanças, Maria João Araújo.