



INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 26-A/2021

de 2 de fevereiro

Sumário: Procede à primeira alteração da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, que define, em execução do disposto no n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, 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.

No contexto da situação excecional de emergência de saúde pública ocasionada pela epidemia da doença COVID-19, o Governo aprovou um conjunto de medidas excecionais e temporárias, entre as quais se inclui o regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas habitacionais, estabelecido pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que visou assegurar a criação de condições e de apoios especiais para os casos de incapacidade das famílias de pagamento das rendas das habitações que constituem a sua residência permanente.

Inclui-se nesse âmbito o apoio financeiro previsto no artigo 5.º da referida Lei n.º 4-C/2020, assente na concessão de empréstimos sem juros pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), destinados a apoiar o pagamento das rendas por parte de arrendatários habitacionais que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20 % decorrente das limitações que, em nome da saúde pública, foi necessário decretar, sendo a demonstração dessa quebra de rendimentos efetuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

Em consonância com a evolução da situação pandémica e com os seus efeitos nos domínios económico e social, o referido regime foi sendo objeto de alterações e ajustes através de vários diplomas legais, também em linha com as medidas e objetivos estabelecidos no Programa de Estabilização Económica e Social (PEES), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho.

Entre essas alterações, além da prorrogação da vigência do referido apoio financeiro até 1 de julho de 2021, têm especial reflexo nas condições do mesmo a redução, de 35 % para 30 %, da taxa de esforço dos arrendatários relativa ao pagamento da renda, que serve de referência para efeito de acesso àquele regime excecional, bem como, em desenvolvimento de uma das medidas previstas no PEES, a faculdade conferida aos mutuários dos empréstimos com baixos rendimentos de requererem a conversão dos mesmos em participações financeiras não reembolsáveis.

Visa-se, assim, com a presente portaria assegurar a adequação das normas regulamentares que asseguram a execução do regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas habitacionais, estabelecido pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, em conformidade com as referidas alterações.

Assim:

Manda o Governo, pelo Ministro das Infraestruturas e da Habitação, ao abrigo 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, alterada pelas Leis n.ºs 17/2020, de 29 de maio, 45/2020, de 20 de agosto, 75-A/2020, de 30 de dezembro, e 75-B/2020, de 31 de dezembro, pelo artigo 168.º-B da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro, e nos termos da alínea c) do artigo 199.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Âmbito

A presente portaria procede à primeira alteração da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, em função das alterações introduzidas nos artigos 3.º, 5.º e 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, pela Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro, pelo artigo 168.º-B da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro.



Artigo 2.º

Alteração à Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º e 8.º da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

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 excepcional 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.

Artigo 2.º

[...]

- 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.)*

Artigo 3.º

[...]

- 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 —

Artigo 4.º

[...]

- 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 —



Artigo 5.º

[...]

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

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)

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.

Artigo 6.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — *(Revogado.)*

Artigo 7.º

[...]

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.

Artigo 8.º

Comunicações e prazos

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

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



Artigo 3.º

Aditamento

São aditados os artigos 4.º-A e 6.º-A à Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, com a seguinte redação:

«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.

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 participação 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 participação 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.»



Artigo 4.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor da presente portaria são revogados a alínea *d*) do artigo 2.º e o n.º 4 do artigo 6.º da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril.

Artigo 5.º

Aplicação

O disposto na Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, com as alterações introduzidas pela presente portaria, é aplicável a novos pedidos de empréstimo apresentados ao abrigo do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, após 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo de o disposto no n.º 2 do artigo 5.º e nos artigos 6.º-A e 7.º da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, na redação dada pela presente portaria, ser aplicável aos empréstimos que já estavam em curso àquela data.

Artigo 6.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 1 de fevereiro de 2021.

113939683