

CLIPPING MIRANDA			
MEIO	Jornal Económico		
Nº PAG.	1	DATA	24 de abril de 2020

IMOBILIÁRIO

APOIOS EXTRAORDINÁRIOS

O que muda no arrendamento

“A prova da quebra de rendimentos pode ser feita através de recibos de vencimentos ou declaração da entidade patronal, o que suscita questões óbvias”, diz o advogado Guilherme W. d’Oliveira Martins.

MARIANA BANDEIRA

mbandeira@jornaleconomico.pt

O JE preparou um guia para senhorios e inquilinos com as mudanças que a pandemia causou no arrendamento. Rita Lufinha Borges (RLB), sócia de Imobiliário na Miranda & Associados e Guilherme W. d’Oliveira Martins (GOM), *of counsel* de Fiscal, explicam as mudanças na legislação.

A quem se destinam as moratórias no pagamento das rendas? Quais as exigências?

RLB - Nos arrendamentos habitacionais aplicam-se aos arrendatários que tenham tido uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar ou em que a taxa de esforço seja superior a 35%. Nos não habitacionais, podem beneficiar os estabelecimentos com comércio a retalho ou prestação de serviços encerrados ou com atividades suspensas no âmbito da declaração de estado de emergência, estabelecimentos de restauração e similares e, julgamos nós, embora a lei não o refira claramente empresas que se encontrem em situação de crise empresarial tal como definida por lei (quebra de receitas). Quanto a exigências, os arrendatários terão que comunicar aos senhorios que pretendem beneficiar das moratórias e juntar comprovativos.

O que é que necessário para pedir os apoios do IHRU?

GOM - Pela sua própria natureza são dirigidos a pessoas singulares e não pessoas coletivas. Na realidade, o IHRU é um instrumento de política e de intervenção financeira do Governo nas áreas dos arrendamentos, criando condições de equilíbrio para o mercado. Da-

das as circunstâncias de recolhimento exigidas pela presente crise o Governo entendeu aplicar estes apoios as pessoas singulares, sendo que poderia tê-lo feito para as pessoas coletivas. No caso dos arrendatários habitacionais, têm de provar uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado, incapacidade de pagamento de renda de residência permanente e que não beneficiem de redução do valor das rendas. Para os senhorios habitacionais, tem de haver prova de quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado, e que do lado dos arrendatários não tenham recorrido a empréstimo pelo IHRU associado ao facto de o rendimento disponível do agregado desça (devido à quebra) abaixo do IAS.

Que limite têm os empréstimos?

Este empréstimo para os arrendatários tem como fim único o pagamento das rendas, tem um período de carência até final de 2020, mas nunca inferior a 6 meses, e será reembolsado em prestações mensais, cada uma no montante 1/12 do valor da renda. Deve servir para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação de taxa de esforço máxima de 35%, garantindo que o rendimento disponível restante do agregado não possa ser inferior ao IAS (438,81 euros). Por exemplo, se estivermos perante um agregado com um rendimento mensal de 2.100 euros e a renda for de 1.000 euros, a taxa de esforço é de 735 euros (35% de 2.100 euros). O apoio será de 265 euros, que corresponderá à diferença entre a renda mensal e o valor da taxa de esforço (ou seja, 1.000 euros - 735 euros = 265 eu-

ros). Para os senhorios que deixam de receber rendas dos seus arrendatários, o empréstimo é de montante correspondente ao valor mensal das rendas devidas e não pagas pelos arrendatários e não tem juros ou comissões associadas, sendo devido o pagamento do imposto selo por cada utilização do empréstimo.

Como se calculam e provam as perdas de rendimento?

GOM: Se estivermos perante os inquilinos que não tenham beneficiado de uma redução de renda pelo senhorio, estes devem provar uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado, que implique incapacidade de pagamento de renda de residência permanente (por referência ao cálculo evidenciado na questão anterior). Para isso, os arrendatários têm o dever de informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda de que pretendem beneficiar deste regime, juntando comprovativos da situação. Já os senhorios têm de provar uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado que seja diretamente resultante do não pagamento das rendas. A prova pode ser feita através de recibos de vencimentos ou declaração da entidade patronal, o que suscita questões óbvias. É também admissível a declaração sob compromisso de honra. A falta de veracidade dos documentos ou declarações apresentadas gera responsabilidade pelos danos e custos incorridos com a aplicação das medidas excecionais, para além de responsabilidade criminal. ●