

## **MORATÓRIA DO PAGAMENTO DA RENDA EMPRÉSTIMOS DO IHRU**

### **Notas prévias:**

1. Os inquilinos que mantenham o seu rendimento habitual ou sofreram uma quebra **inferior a 20%**, devem pagar as rendas normalmente porque não estão abrangidos pela moratória.
2. Os inquilinos que tenham redução ou ausência de rendimentos devem acordar com o senhorio, **por escrito**, uma redução temporária da renda ou o seu pagamento faseado.
3. Os procedimentos para se contratualizar o empréstimo do IHRU são de alguma complexidade, como adiante se explica, o que inviabiliza a sua concretização.
4. As candidaturas ao empréstimo do IHRU são exclusivamente efetuadas pela **Internet**.
5. Os senhorios necessitados devido à quebra dos rendimentos por não pagamento das rendas podem candidatar-se aos empréstimos do IHRU.
6. Os inquilinos não habitacionais que tenham as suas atividades fechadas durante o estado de emergência não têm acesso ao empréstimo do IHRU para pagamento de renda, pelo que é avisado que, desde já, ajustem com o senhorio a moratória para que esse pagamento tenha condições mais atrativas, nomeadamente, por um prazo mais longo que os 12 meses da lei, ou outros ajustes.
7. As Associações dos Inquilinos discordam do endividamento dos inquilinos que devido ao estado de emergência viram os seus rendimentos reduzidos ou mesmo inexistentes, com perda de emprego ou atividade.
8. As Associações propuseram que cabia aos senhorios solicitarem os empréstimos ao IHRU porque são quem recebe as rendas e têm património e rendimento para garantir o seu pagamento.
9. As Associações criticam o Governo por não ter considerado para estas situações a redução das rendas e, no entanto, obrigar os inquilinos a pagarem a totalidade do valor das rendas.

**Sede:**

Lisboa – Avenida Almirante Reis, 12 - Tel. 21 885 42 80  
Web: [www.ail.pt](http://www.ail.pt) - Email: [ail@ail.pt](mailto:ail@ail.pt)  
Facebook: [facebook.com/associacaoinquilinoslisbonenses](https://www.facebook.com/associacaoinquilinoslisbonenses)

**Delegações:**

**Almada** - Rua dos Espatários, 23 B (Loja) – Tel. 21 276 90 61  
**Amadora** - Rua 27 de Junho, 8 Rc Esq. – Tel. 21 494 57 75  
**Barreiro** - Rua Doutor António José de Almeida, 19 A - Tel. 21 207 92 55

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### 1.º A quem se destina?

- a) Ao arrendatário com contrato de arrendamento habitacional e que resida de forma permanente na casa arrendada.
- b) Aos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, e cujos locais constituam residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50km da residência permanente do agregado familiar.
- c) Aos fiadores do arrendatário habitacional que é estudante e não aufera rendimentos do trabalho.

### 2.º Quais os requisitos para se aceder aos empréstimos?

- a) Às pessoas identificadas na questão n.º 1 e que demonstrem uma quebra superior a 20% dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior.
- b) A parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação onde residem seja superior a 35%.
- c) A parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35%, nos casos dos arrendatários estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, e cujos locais constituam residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50km da residência permanente do agregado familiar, e dos fiadores arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho.
- d) O rendimento restante do agregado familiar não pode ser inferior ao indexante de apoios sociais - 438,81€, nos termos da Portaria n.º 27/2020.

### 3.º Quais as rendas abrangidas?

- a) Os empréstimos destinam-se a suportar o pagamento parcial (diferença dos valores das rendas devidas e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço de 35%) a partir de 01 de Abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.
- b) Sempre que o rendimento mensal que resta do agregado familiar seja inferior ao valor do IAS - € 438,81 – os empréstimos suportarão o pagamento integral do valor das rendas devidas a partir da renda de 1-4-2020 e até ao mês

subsequente ao termo da vigência do estado de emergência, podendo o prazo de pagamento ser alargado.

- c) Cessando a vigência do estado de emergência prevista para 02 de Maio de 2020, estão incluídas as rendas devidas em Abril, Maio e Junho de 20

#### **4.º Qual o valor máximo de empréstimo possível?**

- a) Para as pessoas identificadas na questão n.º 1 o montante máximo do empréstimo corresponde à diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço de 35%, multiplicado pelo número de meses em que pretenda o apoio, não podendo o restante rendimento mensal disponível do agregado ser inferior ao valor do IAS, isto é, €438,81.
- b) Exemplificando:
- Valor da Renda - €650,00
  - Total dos rendimentos do agregado familiar no mês de Fevereiro de 2020 - €1.500,00.
  - Total dos rendimentos do agregado familiar no mês de Março de 2020 - €1.185,00 (€1500 x 21% = €1.185,00). (Quebra de rendimentos superior a 20%).
  - Taxa de esforço igual ou superior a 35% - € 1.185,00 x 35% = €414,75.
  - Valor do empréstimo mensal - €650,00 - €414,75 = €235,25.
  - N.º de Rendas para que pretende apoio - 3 meses
  - Total do empréstimo - € 235,25 x 3 = €705,75.

#### **5.º Em que datas é disponibilizado o empréstimo?**

- a) O empréstimo é disponibilizado mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior ao de cada renda devida.
- b) Contudo, e quando isso se justificar, pode ser efetuada uma primeira disponibilização única relativa ao primeiro mês e ao mês subsequente, até ao 5.º dia útil seguinte à data de assinatura do contrato pelo IHRU.

#### **6.º Quando tenho de pagar o empréstimo?**

- a) O empréstimo tem um período de carência do capital até ao dia 31 de Dezembro de 2020, sem prejuízo de esse período nunca poder ser inferior a seis meses.
- b) As prestações vencem-se no 1.º dia útil de cada mês, sendo que, o pagamento da primeira prestação vence-se no 1.º dia útil do mês seguinte ao do termo do período de carência, que ocorrerá em Janeiro de 2021.

### 7.º Em que montantes tenho de pagar o empréstimo?

- a) O reembolso dos empréstimos é efetuado pelas pessoas identificadas na questão 1ª, através de prestações mensais, iguais e sucessivas, de valor mínimo correspondente a 1/12 (um duodécimo) da renda mensal.

### 8.º Quais os encargos do empréstimo?

- b) O empréstimo não está sujeito a quaisquer juros nem tem comissões associadas, contudo, os beneficiários do empréstimo estão obrigados ao pagamento mensal do imposto de selo em relação a cada parcela que lhe é disponibilizada mensalmente.
- c) Este valor é descontado pelo IHRU na verba que disponibiliza mensalmente.
- d) Exemplificando:
- Valor total do empréstimo - €705,75.
  - Prazo para pagamento - 12 meses
  - Valor do imposto de selo - 0,50%
  - Empréstimo a 12 meses – €705,75/12 = €58,82 mensal
  - Valor do imposto de selo - € 58,82x0.50% = €0,29
  - Parcela do empréstimo disponibilizada mensalmente - €58,82-€0,29 = €58,53.

### 9.º Como posso fazer o pedido de empréstimo?

- a) Os pedidos de empréstimo são obrigatoriamente apresentados pela **INTERNET**, devendo para o efeito o inquilino aceder ao Portal da Habitação - **<http://www.portaldahabitacao.pt>** - e preencher o respetivo formulário.

### 10.º Que prazo tem o IHRU para responder?

- b) O IHRU dispõe do prazo máximo de 8 (oito) dias contados da data da entrega de todos os elementos e documentos para comunicar a decisão através de **email**.
- c) No caso de o beneficiário não enviar a documentação ou não prestar os esclarecimentos solicitados pelo IHRU, o pedido de empréstimo não será apreciado.

### 11.º Que documentos tenho de apresentar com o pedido de empréstimo?

- a) Identificação dos titulares do contrato de arrendamento e do agregado familiar / NIF / N.º de identificação da Segurança Social / Estado Civil / Morada / Contacto Telefónico / **Endereço Eletrónico**.
- b) Nome, NIF, e documento de identificação dos restantes membros do agregado familiar com rendimentos e cônjuge.

- c) Identificação do imóvel objeto de arrendamento /morada / artigo matricial e freguesia de registo.
- d) Dados do contrato de arrendamento / NIF do Senhorio / artigo matricial / freguesia / letra da fração autónoma se for propriedade horizontal / data do termo do contrato de arrendamento / valor da renda.
- e) Um recibo de renda eletrónico de pelo menos um mês de 2020, ou, se o senhorio tiver mais de 65 anos terá de entregar declaração deste com valor da renda recebida e com identificação do artigo matricial da fração.
- f) Os recibos de vencimento ou uma declaração da entidade empregadora, para os trabalhadores dependentes.
- g) Comprovativos dos rendimentos do mês em que se verifica a quebra de rendimento e do mês anterior / ou do período do mês homólogo do ano anterior no caso da Categoria B do IRS sempre que a faturação do mês anterior ao da ocorrência não seja representativa.
- h) IBAN
- i) Declaração da Autoridade Tributária com composição do agregado familiar que se pode solicitar junto do Portal das Finanças - **<https://www.portaldasfinancas.gov.pt>**.
- j) Tem de ter assinatura digital de documentos através de assinatura móvel digital ou do cartão do cidadão.

## **12.º Que obrigações se têm perante o IHRU?**

- a) Pagar pontualmente as prestações de amortização do empréstimo.
- b) Enviar ao IHRU os comprovativos dos recibos das rendas objeto do apoio, no prazo máximo de 10 dias após a disponibilização das verbas.
- c) Utilizar as verbas exclusivamente para o pagamento das rendas.
- d) Se for beneficiário de outros apoios para o mesmo fim tem de avisar o IHRU no prazo máximo de 20 dias a contar da ocorrência.
- e) Comunicar imediatamente ao IHRU a ocorrência de qualquer situação ou evento que possa prejudicar ou impedir o cumprimento do contrato de empréstimo – exemplo situação de perda de rendimentos.

## **13.º Quais as consequências do incumprimento das obrigações do contrato de empréstimo?**

- a) Permite ao IHRU a resolução do contrato e exigir de imediato a devolução das verbas que disponibilizou.
- b) O pagamento de todas as despesas judiciais e extrajudiciais em que o IHRU venha a incorrer para a cobrança dos seus créditos.
- c) Os valores em dívida são cobrados através do processo de execução fiscal.