

Como registar um contrato de arrendamento nas Finanças

Passo 1: Aceder à área do "e-arrendamento" no Portal das Finanças

Dentro do [Portal das Finanças](#) há uma área dedicada ao arrendamento na qual deve registar o contrato de arrendamento. Para aceder a esta área **terá de entrar no portal das Finanças e autenticar-se com o seu NIF** e respetiva palavra-passe.

Depois, **deverá clicar em "serviços tributários"**, escolher a opção "cidadãos", depois "entregar" e, por fim, escolher "arrendamento". Outra possibilidade é clicar diretamente no botão que diz "e-arrendamento" na página inicial que surge após a autenticação.

Passo 2: Comunicar início de contrato

Já na área reservada ao e-arrendamento, **escolha a opção "comunicar início de contrato"**. Surge um formulário em que deve indicar os dados do contrato.

- **Caracterização do contrato:** este campo serve para indicar uma referência sua que lhe permita identificar o imóvel a que respeita o respetivo contrato;
- **Tipo de contrato:** aqui deve escolher uma das seguintes opções que caracteriza o tipo de contrato – arrendamento, subarrendamento ou promessa de arrendamento com entrega de bem locado;
- **Finalidade:** neste ponto deve mencionar qual é o objetivo do contrato em termos de utilização do espaço arrendado e escolher uma das seguintes opções: habitacional permanente, habitacional não permanente e não habitacional;
- Finalmente, deverá também indicar a **data de início do contrato**, ou seja a partir de que data é que o mesmo produz efeitos. Deverá também indicar o **termo do contrato**, ou seja, a data em que o mesmo termina.

Passo 3: Selecionar o imóvel a que respeita o contrato

O passo seguinte consiste em **identificar o imóvel objeto do contrato**. Assim, o Portal das Finanças deve apresentar-lhe automaticamente todos os imóveis de que é proprietário. A sua tarefa é selecionar o imóvel ao qual se refere o contrato.

Passo 4: Identificar os senhorios

Neste passo identificam-se os senhorios, ou seja, os locadores. Essa identificação é feita através do número de contribuinte, o qual surge automaticamente. No entanto, **é necessário acrescentar manualmente o**

número de contribuinte do cônjuge no caso de ser casado num regime de comunhão geral ou bens adquiridos.

Passo 5: Identificar os inquilinos

Os inquilinos são também designados juridicamente por locatários. Estes devem ser **identificados através do respetivo número de contribuinte** de cada um. Além disso, é também necessário indicar o país de cada e escolher a respetiva modalidade de retenção na fonte.

Passo 6: Indicar o valor e periodicidade da renda

Em seguida deve indicar o valor e a periodicidade da renda. Por exemplo, a renda, por norma é mensal, mas também pode obedecer a outros períodos, tais como: semanal, anual, trimestral. Além disso, pode também explicitar o valor de outras despesas, se as mesmas tiverem ficado contratadas. Por exemplo, o valor do condomínio caso o respetivo valor seja também cobrado ao inquilino.

Passo 7: Guardar tudo o que fez até aqui

Posto isto, deverá clicar em “Guardar Rascunho” e **verificar se todas as informações que inseriu estão corretas.**

Passo 8: Submeter

Após seguir estes passos, o último é submeter o contrato. Para isso, basta clicar no botão "Submeter". Automaticamente, o Portal das Finanças gera um documento para fazer o pagamento do Imposto do Selo. Este **imposto incide sobre 10% do valor total da renda**. O seu pagamento deve ser efetuado até ao final do mês seguinte ao do início do arrendamento.

E se precisar fazer alterações ao contrato?

Todas as alterações e, inclusivamente, **o fim do contrato de arrendamento precisam ser comunicadas às Finanças**. Para isso, em vez de escolher a opção "comunicar contrato" indicada no Passo 2, deve escolher "alterar contrato" e proceder à respetiva alteração. O que pode ser considerado uma alteração ao contrato? Por exemplo, o aumento ou a redução do valor da renda. No caso de querer pôr **fim ao contrato** de arrendamento deve escolher a opção “Cessação de contrato”.

Como proceder no caso de existir mais que um senhorio?

Não é o único proprietário do imóvel que vai ser arrendado? Nesse caso cada um dos proprietários deve registar o contrato individualmente. No entanto, basta que um deles apresente a respetiva declaração. É apenas necessário que a declaração apresente a identificação dos restantes proprietários. Por sua vez, **cada um deles receberá a respetiva notificação para o pagamento do Imposto de Selo.**

Não registar o contrato de arrendamento nas Finanças dá direito a multa?

Sim. Nos termos do artigo 110º-A do [Regime Geral das Infracções Tributárias](#) (RGIT), **o facto de não registar o contrato de arrendamento nas Finanças poderá implicar uma coima.**

Há exceções?

Sim. **Os senhorios que tenham 65 anos ou mais não estão obrigados a registar o contrato de arrendamento nas Finanças.** Além destes, também os proprietários que, no ano anterior, tenham tido rendimentos provenientes das rendas recebidas iguais ou inferiores a 877,62 euros, não são abrangidos por esta obrigação. Assim, quem receba até duas vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS), que em 2020 ficou fixado em 438,81 euros, não está sujeito a esta obrigação.

Recibos de renda eletrónicos

Este é o motivo pelo qual o senhorio tem de registar o contrato nas Finanças: emitir os recibos das rendas. Apesar de existir um contrato de arrendamento, **o senhorio só é obrigado a emitir os recibos das rendas no momento em que recebe o dinheiro.** Assim, pondo a hipótese de o inquilino não pagar, o senhorio não tem de emitir qualquer recibo. Além disso, o senhorio tem também a possibilidade de poder anular o recibo. Se concluir que não lhe pagaram ou se se tiver enganado, o senhorio pode anular o recibo até ao fim do prazo de entrega da declaração de IRS.

Como emitir recibos de renda eletrónicos?

Os recibos de renda são o comprovativo do pagamento da renda e são emitidos, igualmente, a partir do Portal das Finanças. Para o efeito basta que depois de fazer a sua autenticação e já na página no e-arrendamento (ver Passo 1) **escolha a opção "Emitir Recibo de Renda"**. Em seguida deve escolher o contrato correspondente e emitir o recibo.

Incumprimento no pagamento de rendas

A importância da caução num arrendamento

Geralmente, os senhorios exigem sempre a caução de uma renda aos inquilinos, no momento da celebração do contrato. Esta caução, é simplesmente um adiantamento de dinheiro, que pode ser o equivalente a um mês de renda ou mais. Com este pagamento o senhorio tem uma garantia financeira sobre eventuais danos que possam ser causados por parte do inquilino.

No final do contrato, **o inquilino poderá reaver a caução**, desde que o imóvel esteja em estado de conservação idêntico ao do momento da celebração do contrato. Caso não esteja, deverá reparar os danos que tenha causado antes de devolver o imóvel.

Caso esteja tudo em conformidade, o senhorio pode acordar com o inquilino a **devolução da caução** de três formas:

- **receber o valor** da caução (opção mais simples e segura);
- **prolongar o arrendamento** por mais um mês, no caso deste ser igual à caução. Contudo, o senhorio tem de concordar e ter conhecimento do estado em que a casa se encontra.
- usar o valor da caução como **pagamento da última renda**. Porém, neste caso, o senhorio, corre o risco de encontrar o imóvel com danos e não ter maneira de os imputar ao arrendatário.

Incumprimento no pagamento de rendas: o que pode fazer enquanto senhorio?

A renda é a contrapartida que o senhorio recebe por parte do inquilino pela utilização do seu imóvel. Se o inquilino não cumprir com o pagamento da renda, conforme acordado em contrato, **o senhorio tem diversos mecanismos legais que pode acionar**. Ou seja, se existir um atraso por mais de 2 meses seguidos ou interpolados no pagamento das rendas ou outras despesas, ou no espaço de 1 ano houver mais de 4 atrasos durante 8 ou mais dias, o senhorio pode:

- **Manter o contrato, mas exigir as rendas em atraso**. Além disso, pode ainda cobrar uma indemnização correspondente a 50% do montante em dívida mais os juros de mora contabilizados, desde o momento em que avisou o inquilino para efetuar o pagamento até realmente o receber. Este aviso deverá ser feito por escrito, para se salvaguardar.
- Denunciar o contrato de arrendamento, alegando falta de pagamento e exigir as rendas atrasadas. **Pode ainda cobrar juros de mora**, mas neste caso já não terá direito a uma indemnização. Caso, o inquilino, não pague uma renda mas pague por exemplo as seguintes, o senhorio pode recusar o pagamento destas, reclamando a renda em falta.

Incumprimento no pagamento de rendas: o que pode fazer como inquilino?

Como inquilino, tem **três possibilidades para regularizar** as suas dívidas:

- Primeiro, pode **pagar as rendas nos 8 dias seguintes** ao momento em que entrou em incumprimento. Assim, evitará o pagamento da indemnização e impedirá a rescisão do contrato por parte do senhorio.
- Decorrido o prazo de 8 dias, pode pagar as **rendas atrasadas acrescidas da indemnização de 50%** do montante em dívida.
- Se já tiver duas rendas em atraso, pode ainda evitar o procedimento de despejo se, **até ao final do terceiro mês, pagar os valores em dívida**.

No caso de não pagamento de despesas da responsabilidade do inquilino, as regras acima indicadas continuam igualmente válidas.

Como terminar o contrato de arrendamento?

Em caso de incumprimento no pagamento de rendas, o senhorio pode rescindir através de:

- **carta registada** com aviso de receção;
- **notificação judicial** independente;
- ou **através de um advogado, solicitador** ou agente de execução. Se optar por esta via, deverá entregar um duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a suportam. O inquilino tem de assinar o original para comprovar que tomou conhecimento.

Este documento, deverá referir o incumprimento no pagamento de rendas por parte do inquilino, assim como a **intenção de pôr fim ao contrato**. Em contrapartida, o inquilino pode:

- **Impedir a rescisão do contrato**, se pagar o montante em falta no prazo máximo de 30 dias;
- **Libertar o imóvel no prazo máximo de 1 mês** depois da resolução do contrato, a não ser que acorde outro prazo diferente com o senhorio.

Se o inquilino não respeitar este prazo, o senhorio pode optar pelo **procedimento especial de despejo**. Para tal, deve apresentar um requerimento e o respetivo contrato de arrendamento, assim como o comprovativo do aviso efetuado ao inquilino do montante em dívida.

Procedimento Especial de Despejo: o que é e como proceder?

Este mecanismo permite devolver o uso do imóvel ao respetivo senhorio, quando o inquilino não cumpre a data indicada no contrato, ou prevista na lei,

para a desocupação do imóvel. O procedimento especial de **despejo é feito no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA)**.

Se o **inquilino contestar o requerimento inicial** apresentado pelo senhorio, ou existir alguma situação em que seja necessária a intervenção de um tribunal, já será necessário recorrer a um advogado.

Após receber o requerimento, o **BNA notifica o inquilino no prazo de 15 dias**. De seguida, o arrendatário pode:

- **Desocupar a casa no prazo de 15 dias** e pagar ao senhorio os valores em dívida;
- **Solicitar mais tempo** para efetuar o pagamento (até ao limite de 5 meses);
- **Contestar o despejo**, e por conseguinte, recorrer a um advogado e seguir com o processo em tribunal.

Se o processo prosseguir com uma ordem de despejo, será um agente de execução, notário ou oficial de justiça, a executar a ordem de despejo. **Quanto aos valores em dívida por parte do inquilino, resta ao senhorio o recurso aos tribunais**. O Balcão Nacional do Arrendamento não tem poderes legais para que possam obrigar ao pagamento da dívida.

Oposição e Recurso ao Tribunal

Se o inquilino recusar sair do imóvel ou contestar a ação de despejo, resta recorrer aos tribunais. Neste caso, o BNA envia o processo para o tribunal com caráter de urgência. De seguida, **o julgamento realiza-se no prazo de 20 dias**.

Ainda assim, o inquilino tem direito a recusar os pressupostos do despejo. Contudo, **deve fundamentar bem esta oposição**, caso contrário, arrisca-se a perder tempo e a incorrer em custos adicionais desnecessariamente, nomeadamente:

- **custos** com advogado;
- **taxa de justiça** (mínimo de 306 euros);
- **caução** até ao valor máximo de seis meses de renda;
- em caso da oposição não ser aceite, **multa até 3.000 euros**;
- por fim, ter de **abandonar a casa**.

Por conseguinte, a oposição ao despejo só fica completa, quando o inquilino efetuar o pagamento da taxa de justiça e da caução. **O objetivo é evitar que a contestação seja feita apenas atrasar o processo**.

Uso indevido ou abusivo do procedimento

Seja inquilino, senhorio ou qualquer outro agente, se usar ou tentar impedir o procedimento especial de despejo, sem qualquer razão para tal, sujeita-se a uma multa. Ou seja, **considera-se procedimento abusivo se:**

- o senhorio reclamar atraso no pagamento da renda e tal **não ser verdade;**
- o **inquilino afirmar que pagou**, quando não o fez;
- Ou se alguma destas entidades usar este procedimento de forma altamente condenável e **sem fundamento.**

Em síntese, se não cumprir a decisão judicial de desocupação do imóvel, está a incorrer num **crime de desobediência qualificada**. Ou seja, neste caso fica sujeito a uma pena de prisão até dois anos ou multa até 240 dias.

Desocupação do imóvel: como fazer?

Caso seja necessário usar a força para tomar posse do imóvel (por exemplo, arrombar porta ou substituir fechadura), o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem **contactar as autoridades policiais**.

Se o imóvel for o domicílio do inquilino, a **desocupação só pode ser efetuada entre as 7h00 e as 21h00**. Por outro lado, ao entrarem no imóvel, o agente de execução, notário ou oficial de justiça devem listar todos os bens que lá encontrarem. Em seguida, o arrendatário tem 30 dias para retirar todos os seus bens. Caso contrário, os bens serão considerados abandonados.

Leia ainda: [O senhorio pode alterar as condições do contrato de arrendamento?](#)

É possível prolongar a data de desocupação do imóvel?

O inquilino, durante o período que tem para se opor (15 dias), pode solicitar ao juiz do respetivo tribunal o **adiamento da desocupação do imóvel por motivos de força maior**. Contudo, terá de apresentar um comprovativo da sua situação e testemunhas, caso existam (máximo 3 pessoas).

Assim, existem **fatores que podem levar um juiz a aceitar o adiamento por parte do inquilino** da desocupação do imóvel, tais como:

- O arrendatário não ter no imediato outra habitação;
- O número de pessoas que vivem nesse imóvel;
- A idade, estado de saúde e situação económico-social dessas mesmas pessoas;

Este adiamento, **não pode ultrapassar os 5 meses**. Por conseguinte, o prazo começa a contar a partir do 10.º dia após a data em que foi aceite. Porém, existem exceções a esta regra, ou seja:

- No caso de término do contrato por falta de pagamento, devido a insuficiência de meios económicos do arrendatário. Por exemplo, se este

estiver a receber subsídio de desemprego de valor igual ou inferior ao salário mínimo nacional ou rendimento de inserção. Neste caso, **o Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social** assegura o pagamento da renda ao senhorio.

- Se o inquilino tiver uma incapacidade igual ou superior a 60%, devidamente comprovada.

Ainda assim, o senhorio após ser notificado, tem a possibilidade de contestar no prazo de 10 dias, tendo para tal, de apresentar respetivas provas que demonstrem o contrário e testemunhas que possa eventualmente ter (máximo 3). Por fim, a decisão sobre este pedido será tomada no prazo máximo de 20 dias.