



Moratória nas rendas

Foi publicada no passado dia 6 de Abril a Lei n.º 4-C/2020, prevendo um regime excepcional para as situações de mora no pagamento de rendas no âmbito de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais.

Esta Lei resulta do decretamento do estado de emergência em Portugal no passado dia 18 de Março, em virtude da pandemia do COVID-19, o qual foi prorrogado no dia 2 de Abril, e da necessidade de assegurar a estabilidade possível na vida das famílias e demais agentes económicos.

1. Arrendamento habitacional

No caso dos arrendamentos habitacionais, os arrendatários poderão beneficiar deste regime quando se verifique:

- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %.

Os arrendatários poderão efectuar o pagamento das rendas vencidas, correspondentes aos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

O senhorio não poderá resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas nem exigir a indemnização por mora igual a 20 % do que for devido, prevista na lei, se o arrendatário proceder ao pagamento das rendas nos termos do parágrafo anterior, ou seja, no prazo de 12 meses após o mês seguinte ao término do estado de emergência.

Os arrendatários que pretendam beneficiar do regime excepcional deverão informar o senhorio, por escrito, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda aplicável, juntando a documentação comprovativa (com excepção da que se vença a partir do dia 1 de Abril, relativamente à qual os arrendatários têm até 20 dias após a entrada em vigor da presente lei para o fazer).

Os arrendatários, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respectivos fiadores, poderão ainda beneficiar de apoios financeiros concedidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), em termos ainda a regulamentar. A

concessão destes apoios tem como objectivo permitir aos arrendatários terem rendimento para continuar a proceder ao pagamento da renda, pelo que a sua concessão não é cumulativa com a moratória de rendas referidas.

Também os senhorios habitacionais encontram protecção ao abrigo do presente regime quando se verifique:

- Uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

Os senhorios que preencham os requisitos anteriores e cujos arrendatários não beneficiem dos apoios financeiros previstos para a manutenção do pagamento da renda, podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS (€ 438,81).

2. Arrendamento não habitacional

No caso dos arrendamentos não habitacionais, considerando-se aqui incluídos os contratos de utilização de loja e outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, o regime excepcional é aplicável:

- Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas devido à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
- Aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

O arrendatário poderá diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

A falta de pagamento das rendas não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis. Não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas, nem poderá o senhorio exigir a indemnização por mora igual a 20% do que for devido, prevista na lei.

3. Entidades públicas

Também as entidades públicas com imóveis arrendados podem reduzir as rendas, estabelecer moratórias ou mesmo isentar do pagamento os arrendatários no caso de comprovadamente terem deixado de auferir rendimentos após 1 de Março de 2020.

De salientar ainda como disposição aplicável a todas as situações supramencionadas, o facto de a cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do arrendatário implicar o vencimento imediato das rendas vencidas e não pagas, ou seja, não poderá continuar a beneficiar da moratória e diferimento acima referidos.

A presente lei entrou em vigor no dia 7 de Abril e é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de Abril de 2020.

Para mais informações sobre a aplicabilidade deste regime, não hesite em contactar-nos.

English Version

Moratorium on rents

On 6th April, Law nr. 4-C/2020 was enacted, setting an exceptional regime applicable to the event of late payment of rents within the lease agreements, for housing and non-housing purposes.

This Law results from the state of emergency declaration in Portugal on 18th March, within the context of the Covid-19 pandemic, which was extended on 2nd March, and from the need to ensure as much stability as possible in the life of the families and other economic agents.

1. Housing leases

For the housing purposes leases, the tenants will be entitled to this exceptional regime if the following applies:

- *A decrease by more than 20 % of the income of the household in relation to the income of the previous month or vis-à-vis the same period in the previous year; and*
- *The effort rate of the household, calculated as percentage of the income of all of the members of that household intended for the payment of the rent, is or becomes superior to 35 %.*

The tenants will be entitled to pay the rents due, referent the months when the state of emergency is in place and of the first one due after the end of the state of emergency, within a 12 month period, in monthly instalments of not less than one-twelfth of the total amount, to be paid together with the rent of each month.

The landlord will not be able to terminate the lease agreement with grounds on the lack of payment of the rents or claim for the compensation of 20 % of the debt, foreseen in the law, if the tenant pays the rents on the above foreseen terms, meaning, in the deadline of 12 months after the month following the termination of the state of emergency.

Tenants applying for this exceptional regime, shall inform the landlord, by written notice with the supporting documentation, until 5 days before the due date for the payment (exception made to the rent due as of 1 April, having the tenants up to 20 days after the date this law comes into effect to serve this notice).

The tenants, and also students who do not receive any labour income and the corresponding guarantors, may also benefit of financial support granted by the Housing and Urban Rehabilitation Institute (“Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.”) (IHRU, I.P.), in terms yet to be regulated. The attribution of this financial support is meant for the tenants to have income in order to continue to pay the rent, and therefore, its attribution is not cumulatively applicable with the moratorium of rent payments referred.

Also, the housing landlords find protection within the present regime when the following is applicable:

- A decrease by more than 20 % of the income of the household in relation to the income of the landlord of the previous month or vis-à-vis the same period in the previous year; and
- Such percentage in the income decrease is caused by the non-payment of rents by the tenants within the provisions established in this law.

The landlords that comply with the above requirements and which corresponding tenants do not benefit from the financial support foreseen to allow them to maintain the payment of rents, may request to IHRU, I.P. the attribution of a loan with no interest to compensate the monthly rent amount due and not paid, and as long as the available household income decreases, for such reason, below the IAS (“Social Support Index”) (€ 438,81).

2. Non-housing leases

For non-housing leases, and hereby also considering for this purpose the shop use agreements and other contractual forms of property exploitation for commercial purposes, this exceptional regime is applicable to:

- Facilities opened to public for commercial retail trade and service rendering purposes, which are closed or had their activities suspended due to the execution of the state of emergency, including the cases when these keep their commercial activities being provided by electronic commerce, service rendering from distance or by an electronic platform;
- Restaurants or similar facilities, including the cases when these keep their activity for take-away or home delivery purposes only.

The tenant may postpone the payment of the rents due, correspondent to the months when the state of emergency is in place and also of the first month following to termination of the state of emergency, for the following 12 months to end of such period, in monthly instalments of not less than one-twelfth of the total amount, to be paid together with the rent of each month.

The lack of payment of the rents cannot be invoked as grounds for termination, in any form, or as grounds for the obligation to vacate the premises. No other penalties due to the delay in payment of rents, or the legal compensation of 20 % of the rent debt, foreseen in the law, may be claimed by the landlord.

3. Public entities

Also, the public entities with leased premises may reduce the rents, establish moratoriums or even exempt the tenants of rent payment, if the tenants’ income have demonstrably ceased from 1st March 2020.

It should be noted as provision applicable to all of the above situations, that the termination of the leases by the tenant implies the immediate payment of all rents due and not paid, which means that the tenants will not be able to continue to benefit from the moratorium and postponement of payments foreseen above.

The present law is in place from 7th April and is applicable to all rents due after 1st April 2020.

For more information on the applicability of this regime, please do not hesitate to contact us.

Contacto

Sofia Mendes Pinto - sofia.pinto@pbbr.pt
Catarina Ruivo Rosa - catarina.rosa@pbbr.pt

www.pbbr.pt