

27 DE AGOSTO DE 2020

COVID 19
REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA
NO PAGAMENTO DA RENDA

No passado dia 20 de Agosto foi publicada, em Diário da República, a Lei n.º 45/2020, que procede à segunda alteração à Lei n.º 4-C/2020, que estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.

Novamente, as alterações introduzidas dizem respeito, apenas, aos arrendamentos não habitacionais e outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais – com excepção dos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de Março, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de Julho.

Alargou-se o prazo de diferimento das rendas vencidas:

- a) Nos meses em que vigore o estado de emergência;
- b) Nos meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, seja determinado o encerramento das instalações dos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços e dos estabelecimentos de restauração e similares ou a suspensão da respectiva actividade;
- c) Nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das instalações ou da suspensão da respectiva actividade.

Nestes casos:

- a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar -se a rendas que se vençam após 31 de Dezembro de 2020;
- b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de Janeiro de 2021 e prolonga -se até 31 de Dezembro de 2022;
- c) O pagamento é efectuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente

com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

Aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de Julho de 2020 até ao dia 31 de Dezembro de 2020, os arrendatários que pretendam beneficiar do regime acima previsto devem comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até cinco dias (ou vinte, para as rendas que se vençam durante o mês de Julho de 2020) antes do vencimento da primeira renda em que pretendam fazê-lo.

Em alternativa, podem endereçar ao senhorio uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista na lei.

Estas comunicações, para além de terem de ser efectuadas mediante carta registada com aviso de recepção enviada para a morada do senhorio constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, devem conter, sob pena de ineficácia: (i) o prazo de resposta de 10 dias, considerando-se como falta de resposta o incumprimento deste prazo; (ii) o conteúdo que pode apresentar a resposta e (iii) as consequências da falta de resposta.

A aceitação do acordo ou a respetiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio através de carta registada com aviso de recepção para a morada do locado, no prazo de 10 dias após a recepção da proposta do arrendatário (sendo que, em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo de 10 dias acima previsto, presume -se que este manifesta o seu acordo à proposta do arrendatário).

O senhorio pode ainda, nesse prazo, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 10 dias.

No decurso da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID -19, o senhorio não pode executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais.

Os senhorios cujos arrendatários deixem de pagar as rendas nos termos previstos acima podem solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos para suportar

a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento mensal ou à facturação mensal do senhorio, de uma taxa de esforço máxima de 35 %.

Finalmente, o disposto nesta lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário decorrentes da lei ou de acordo celebrado ou a celebrar entre as partes.

Nos casos de arrendamento não habitacional, existindo acordo previamente celebrado que estabeleça condições menos favoráveis para o arrendatário, o mesmo fica sem efeito mediante comunicação a enviar ao senhorio nos termos previstos acima (neste caso, as rendas eventualmente já pagas não são devolvidas, relevando antes para o cálculo do montante em dívida).

Quaisquer cláusulas de renúncia a direitos atribuídos por esta lei são nulas.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre as consequências no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias adoptadas para mitigar os efeitos da Covid 19, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria arrendamento.

Leonor Monteiro
lm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com).