



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

COVID-19

Setembro 2020

Arrendamento - Prorrogação da Moratória

Carla Parreira Leandro | cl@servulo.com
Pedro João Domingos | pjd@servulo.com

Foi recentemente publicada a **Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto**, procedendo à segunda alteração da **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, que veio consagrar o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional (e contratos análogos), no âmbito da pandemia COVID-19.

O diploma ora em análise operou algumas alterações de relevo ao nível dos **prazos e períodos de regularização** das rendas diferidas no âmbito de contratos de **arrendamento não habitacional** (e consequentemente, dos contratos a estes análogos, i.e., contratos de exploração onerosa de imóveis).

- **Rendas elegíveis para diferimento**

Desde logo, o Arrendatário não habitacional que preencha as **condições previstas no art.º 7º da Lei n.º 4-C/2020**, de 6 de abril (estabelecimentos encerrados ou com atividade suspensa), na redação conferida pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, passa a poder diferir o pagamento das **rendas vencidas durante os seguintes períodos**:

- Nos meses em que vigore o estado de emergência e durante o primeiro mês subsequente;
- Nos meses em que seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respetiva atividade ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19;
- Nos três meses subsequentes ao mês em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.

Em qualquer dos casos, a moratória **não poderá aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020**.

- **Exercício do direito**

A intenção de beneficiar da moratória das rendas deverá ser **comunicada ao Senhorio**, no prazo de **5 dias** antes do vencimento da respetiva renda (com exceção do mês de julho de 2020, cujo prazo para a comunicação é de **20 dias** antes do vencimento da renda). Considerando que, à data de entrada em vigor do presente diploma, haviam já sido esgotados os prazos para comunicação do diferimento das rendas dos meses de julho e agosto de 2020, os arrendatários que pretendam beneficiar da moratória deverão comunicar essa intenção ao Senhorio, com a maior brevidade possível, entendendo que o prazo de 20 (vinte) dias se deve contar a partir da data de entrada em vigor da lei, por forma a permitir aos arrendatários realizar, atempadamente, os referidos pedidos.

- **Regularização das rendas em dívida**

O período de regularização da dívida tem início a **1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022**, sendo o pagamento efetuado 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.

Para efeitos de regularização da dívida, o diploma em análise prevê expressamente que as rendas já vencidas e que tenham sido pagas, deverão ser consideradas como **liquidadas** para todos os efeitos, não havendo, consequentemente, lugar a quaisquer devoluções. Por outro lado, ao Arrendatário é permitido, a qualquer altura, proceder antecipadamente ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

Em **alternativa ao plano de regularização** previsto, o regime das moratórias das rendas permite agora expressamente ao Arrendatário o envio de uma **proposta de acordo de pagamento** das rendas vencidas e vincendas, diferente do plano de regularização legalmente consagrado, a qual deverá ser dirigida ao Senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, o qual poderá aceitar, rejeitar ou apresentar contraproposta.

- **Acordos mais favoráveis ao Arrendatário**

Com a entrada em vigor da Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto, o legislador veio regular as situações em que Arrendatário e Senhorio, por sua iniciativa, celebraram acordos de perdão de dívida ou de diferimento de rendas, ressalvando a **manutenção dos acordos** celebrados antes da entrada em vigor do referido diploma, desde que **mais favoráveis ao Arrendatário**. Caso tenha sido celebrado um acordo menos favorável ao Arrendatário, deverá este comunicar a sua intenção de revogar tal acordo em prejuízo do regime previsto na presente lei, no prazo de **30 dias** a contar da entrada em vigor do diploma. Contudo, os valores pagos ao abrigo de tal acordo **não serão devolvidos ao Arrendatário**, sendo antes considerados no âmbito do plano de regularização das rendas em dívida.

- **Tutela do Senhorio**

Para fazer face ao diferimento das rendas, o Senhorio poderá solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos de forma a suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação de uma taxa de esforço máxima de 35% ao seu rendimento mensal.

- **Arrendatários de estabelecimentos em centro comercial**

O diploma em análise **exclui expressamente** a aplicação deste regime da moratória aos **estabelecimentos inseridos em centros comerciais** que beneficiem do regime excecional de isenção do pagamento da remuneração fixa, previsto no Art.º 168.º-A da Lei n.º 2/2020, na redação dada pela Lei n.º 27-A/2020.

- **Garantias bancárias**

Por fim, cumpre realçar que com a entrada em vigor do diploma, o Senhorio deixa de poder executar **garantias bancárias** pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais no decurso da situação excecional decorrente da pandemia da doença COVID-19.