



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Junho 2020

COVID-19

Lei n.º 17/2020 Alterações ao regime das moratórias

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

Foi recentemente publicada a **Lei n.º 17/2020, de 29 de maio**, procedendo à primeira 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, no âmbito da pandemia COVID-19.

Desde logo, foi **revisto o âmbito de aplicação** do regime das moratórias, no que respeita aos **arrendamentos (habitacionais, não habitacionais) e contratos de exploração onerosa de espaços para fins comerciais**. Quanto aos arrendamentos não habitacionais e contratos de exploração onerosa de espaços para fins comerciais, é agora possível aos **estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou cujas atividades tenham sido suspensas** ao abrigo das disposições destinadas à execução do estado de emergência, bem como dos **estabelecimentos de restauração e similares**, encerrados ao abrigo das mesmas disposições, e que por força de medidas semelhantes no estado de calamidade se mantenham encerrados, prorrogar, além do dia 2 de Maio e até 1 de Setembro de 2020 a possibilidade de diferir o pagamento das rendas.

Vê-se deste modo prolongada a **duração do regime** previsto na **Lei 4-C/2020, de 6 de abril**, que permitia o diferimento do 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. Com esta alteração, a possibilidade de diferimento do pagamento das rendas é **ampliada até ao dia 1 de setembro de 2020**, podendo o arrendatário/utilizador que se encontre abrangido pelo regime das moratórias das rendas, ainda diferir o pagamento das rendas vencidas **após a cessação do estado de emergência**, nos meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, se mantenha o anteriormente decretado encerramento de instalações

ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente, desde que compreendido naquele período.

Nestes casos, o período de regularização da dívida só tem início **a 1 de setembro de 2020** – ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data – **não podendo, contudo, resultar da opção por este regime um período de regularização da dívida que ultrapasse o mês de junho de 2021**. Quem escolher continuar a diferir, tem assim menos tempo para pagar um valor superior de rendas diferidas. As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo do referido regime deverão ser satisfeitas em **prestações mensais** não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

A semelhança do que se verificava para os arrendatários já abrangidos pela **Lei 4-C/2020, de 6 de abril**, com a entrada em vigor da **Lei n.º 17/2020, de 29 de maio**, a falta de pagamento das rendas vencidas até ao dia **1 de setembro de 2020 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 podendo igualmente ser aplicada a penalidade 20% sobre o atraso neste pagamento durante este período.

Por fim, já no que concerne aos apoios financeiros previstos para os **contratos de arrendamento urbano habitacional**, e ao regime de suspensão, redução ou isenção de rendas devidas a **entidades públicas**, ambos previstos na **Lei 4-C/2020, de 6 de abril**, destaca-se igualmente uma **ampliação** dos regimes inicialmente aprovados, de modo a abranger as rendas vencidas até ao dia **1 de setembro de 2020**.