



Covid-19: nova moratória para o arrendamento não habitacional

As rendas abrangidas pelo novo período de diferimento no contexto COVID-19, passam a ser pagas apenas a partir de janeiro de 2021 em 24 mensalidades.

A Lei 45/2020, de 20 de agosto modificou a Lei 4-C/2020, de 6 de abril com alterações ao regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida em contratos de arrendamento para fins não habitacionais. Este regime aplica-se também aos conjuntos comerciais em tudo o que não estiver abrangido pelo artigo 168-A, n.º 5 da Lei do Orçamento de Estado.

Os estabelecimentos abertos ao público encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas e que não se insiram em conjuntos comerciais, podem diferir o pagamento das rendas vencidas (i) nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente; (ii) nos meses em que seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respetiva atividade; e (iii) nos três meses subsequentes ao mês em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade. O diferimento não se aplica às rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020.

O período de regularização da dívida resultante do diferimento foi aumentado para 24 meses, tendo agora início em 1 de janeiro de 2021 e termino em 31 de dezembro de 2022. O pagamento dos montantes diferidos deverá, assim, ser efetuado em 24 prestações sucessivas no valor correspondente a 1/24 do montante diferido, as quais deverão ser liquidadas juntamente com a renda ou, nos casos de renda não mensal, até ao 8.º dia de cada mês.

O arrendatário que queira beneficiar deste regime, deverá comunicá-lo ao senhorio, por carta registada com aviso de receção, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda a que pretenda aplicá-lo. Este dever de comunicação apenas existe para as rendas que se vençam entre 1 de julho de 2020 e 31 de dezembro de 2020, estabelecendo-se um prazo de 20 dias (que já decorreu, até 21 de agosto) para as rendas vencidas no mês de julho de 2020 (prazo que se pode aplicar também às rendas vencidas em agosto). Em alternativa à comunicação, o arrendatário pode submeter ao senhorio uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, devendo o senhorio comunicar a aceitação ou recusa da proposta do arrendatário no prazo de 10 dias após a respetiva receção, ou em, alternativa, apresentar uma contraproposta.

Deverá, ainda, ter-se em conta, que durante a situação epidemiológica por SARS-CoV-2, o senhorio não poderá executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais. No entanto, os senhorios, cujos arrendatários deixem de pagar as rendas ao abrigo deste regime, podem solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos.

Por fim, prevê-se que os regimes mais favoráveis para o arrendatário resultantes da lei ou acordo celebrado entre as partes (como por exemplo acordos de perdão de dívida) prevaleçam sobre o presente regime.

✉ Contactos

João Vitorino
jvitorino@macedovitorino.com

Estela Guerra
eguerra@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.