



**CIRCULAR**

N/ REF<sup>a</sup>: 123/20

DATA: 21/08/2020

**ASSUNTO: Medidas excepcionais face ao surto de doença (XL): alteração ao regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional.**

Exmos. Senhores,

Junto se envia informação do nosso consultor jurídico sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira  
Secretária-Geral

## **INFORMAÇÃO**

**Assunto: Medidas excepcionais face ao surto de doença (XL): alteração ao regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional**

### **1. Publicação, entrada em vigor, objecto e âmbito de aplicação**

I. Foi publicada a lei 45/2020, de 20-8. Entra em vigor em 21-8-2020.

II. Esta lei vem alterar a Lei 4-C/2020, de 6-4, e aditar-lhe algumas normas.

A Lei 4-C/2020, já antes alterada, 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, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19. Esta lei é ainda aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis (como a cessão da exploração de estabelecimentos e, em nossa opinião, os contratos de cedência de espaço em centros comerciais).

III. Todo este regime aplica-se:

- a) aos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respectivas actividades suspensas ao abrigo do regime de estado de emergência (Decreto n.º 2-A/2020, de 20-3, ou por determinação legislativa ou administrativa (Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13-3), ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, bem como, após a sua cessação, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 que determine o encerramento de instalações ou suspensão de actividades, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica;
- b) aos estabelecimentos de restauração e similares, encerrados nos termos das regras referidas em a), incluindo nos casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, ou em qualquer outra disposição que o permita.

### **2. Medidas aplicadas - diferimento das rendas**

I. O arrendatário não habitacional que se encontre numa das situações descritas em 1-III pode diferir o pagamento das rendas vencidas:

- a) nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;
- 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 suas instalações ou suspensão da respectiva actividade;
- c) nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respectiva actividade.

II. Nos casos referidos em 2-I:

- 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; o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.
- 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.

III. O arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

IV. Os senhorios cujos arrendatários deixem de pagar as rendas podem solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos, a regulamentar, 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%, cuja demonstração é efectuada nos termos de portaria a aprovar pelo Ministro da Economia.

### **3. Dever de comunicação e proposta de acordo**

I. O arrendatário que pretenda beneficiar do regime descrito em 2 deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar deste regime, mediante carta registada com aviso de recepção, enviada para a respectiva

morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior. O prazo é de 20 dias para as rendas que se vençam durante o mês de Julho de 2020.

Em alternativa à comunicação, o arrendatário pode endereçar ao senhorio, mediante carta registada com aviso de recepção, enviada para a respectiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista em 2.

II. As comunicações referidas devem conter, para além dos elementos ali indicados, sob pena de ineficácia:

- a) o prazo de resposta de 10 dias, considerando-se como falta de resposta o incumprimento deste prazo;
- b) o conteúdo que pode apresentar a resposta;
- c) as consequências da falta de resposta.

III. A aceitação do acordo ou a respectiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio, por escrito, 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.

O senhorio pode, no prazo referido em II-a), formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 10 dias, determinando a rejeição da mesma pelo arrendatário ou a ausência de resposta deste dentro do prazo a aplicabilidade do regime referido em 2.

IV. Em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo referido em III, presume-se que o senhorio manifesta o seu acordo à proposta do arrendatário.

V. O regime acima referido é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de Julho de 2020 até ao dia 31 de Dezembro de 2020.

#### **4. Estabelecimentos em centros comerciais**

I. Nos termos da Lei n.º 2/2020, de 31-3 (novo art. 168º-A), nos casos em que sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas até 31 de Dezembro de 2020, sendo apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda,

calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista, mantendo-se ainda a responsabilidade, da parte dos lojistas, pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas e encargos comuns.

II. De acordo com esta nova Lei 45/2020, as regras acima descritas não se aplicam aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que já beneficiem do descrito em I.

## **5. Garantias bancárias**

No decurso da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção 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.

## **6. Regimes mais favoráveis**

I. O regime acima referido não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, celebrado ou a celebrar entre as partes, nomeadamente acordos de perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéficos para o arrendatário.

II. 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 pelo arrendatário, no prazo de 30 dias após 21-8-2020, para a morada do senhorio constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, através da qual o arrendatário manifesta a intenção de aplicar o presente regime. As quantias que já tenham sido pagas a título de renda não são devolvidas ao arrendatário, relevando antes para efeitos de cálculo do montante total em dívida.

III. São nulas as cláusulas de renúncia a direitos atribuídos por esta Lei 45/2020, ou de recurso a meios judiciais e de aceitação de aumentos de renda ou do período do contrato dispostas nos contratos referidos em II.

ASM | 20-8-2020