

Data	7 de Abril de 2020 – atualizada a 28 de agosto
Assunto:	Regime excepcional para situações de mora no pagamento da renda devida em contratos de arrendamento não habitacionais, no âmbito da pandemia COVID-19
Tema:	Arrendamento Urbano

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, na sua atual redação, aprovou um regime excecional para situações de mora (atraso) no pagamento da renda devida nos contratos de arrendamento não habitacional ou no caso de contratos de cedência de exploração, no âmbito da pandemia COVID-19, que convém analisar.

1. A quem se aplica este regime excecional?

O regime é aplicável a:

- Estabelecimentos de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas no âmbito da declaração de 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 atividades,
- Aos estabelecimentos de restauração e similares, mesmo que se encontrem a trabalhar em regime de take-away ou delivery, encerrados durante a declaração do estado de emergência, bem como após a sua cessação e 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 atividades.

Esta medida continua a aplicar-se aos Associados que após o final do estado de emergência tenham de encerrar ou manter-se encerrados por ordem administrativa, como serão exemplo os bares ou discotecas.



Informação aos Associados nº 225.V3

ALTERADO 2. Em que consiste este regime excecional?

Este regime especial divide-se entre espaços que puderam relançar a sua atividade após o final do estado de emergência e espaços que, por força de declaração do estado de calamidade, ainda têm de estar encerrados.

O pagamento das rendas pode ser diferido da seguinte forma:

- a.** Nos meses em que vigore o estado de emergência, Abril e Maio de 2020 e nos três meses subsequentes, junho, julho e agosto, aplicável a Associados que já puderam reiniciar a sua atividade.
- 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 respetiva atividade e nos três meses subsequentes ao levantamento da necessidade de encerramento, aplicável a Associados que ainda têm de se manter encerrados.

ADITADO 3. Regras do diferimento das rendas:

- a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020, no caso de Associados que tenham de permanecer encerrados;
- b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022

MUITO IMPORTANTE: Cai a necessidade de iniciar o pagamento em duodécimos no final do período de diferimento do pagamento.

- c) O pagamento é 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.

Exemplificando:

«A» paga mensalmente € 1.000,00 de renda.

«A» vai diferir o pagamento da renda de Abril a Agosto de 2020, ou seja, um total de € 5.000,00.

Informação aos Associados nº 225.V3

«A» deverá iniciar os pagamentos da renda em atraso, em duodécimos, com início no mês de janeiro de 2021 e pode dividir o pagamento em 24 vezes.

O valor da renda que «A» deverá pagar entre janeiro de 2021 e dezembro de 2022 é o que resulta da soma do mês normal de renda € 1.000,00 com os 1/24 das rendas diferidas (5000: 24 = 208,33)

«A» pagará € 1.208,33 euros mensais.

4. Consequências do não pagamento das rendas vencidas.

Durante o período em que vigore este regime excecional das rendas, a falta de pagamento:

- 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.
- Aos arrendatários não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas.

No caso de o arrendatário cessar o contrato de arrendamento por sua iniciativa, as rendas não pagas tornam-se imediatamente exigíveis, ou seja, no caso de o Associado pretender cessar o contrato de arrendamento, sem que para o efeito haja acordo com o senhorio, os valores das rendas não pagas são imediatamente exigíveis.

5. Quando entra em vigor o novo regime e quanto tempo dura?

Este regime excecional é aplicável às rendas que se vençam a partir de dia 1 de Abril e durará, dependendo dos casos, até 31 de dezembro de 2020.

ADITADO 6. Como se pode aceder ao regime excecional de pagamento de renda?

1. Caso pretenda beneficiar do diferimento da renda o Associado 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.
2. Em alternativa o Associado pode endereçar ao senhorio, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da que resulta da lei.



Informação aos Associados nº 225.V3

3. As comunicações devem ser sempre enviadas através de carta registada com A/R para a respetiva morada do senhorio constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.
4. As comunicações ao senhorio devem conter, sob pena de serem ineficazes as seguintes indicações:
 - 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, do senhorio;
 - c). As consequências da falta de resposta.
5. O senhorio deverá transmitir a aceitação do acordo ou a respetiva recusa por escrito, através de carta registada com aviso de receção para a morada do locado, no prazo de 10 dias após a receção da proposta do arrendatário.
6. Na falta de resposta ou no caso de a mesma ter sido feita depois do prazo de 10 dias presume-se a aceitação do proposto.
7. O senhorio pode formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 10 dias, sob pena de aceitação da proposta do senhorio.

A APHORT possui uma minuta para comunicação do diferimento do valor da renda Minuta nº 100.

Em todos os casos anteriores a 21 de agosto de 2020, em que exista um acordo celebrado com condições menos favoráveis para o Associado do que aquelas que resultam deste regime o mesmo fica sem efeito mediante comunicação a enviar pelo arrendatário, no prazo de trinta dias contados a partir de 21 de agosto de 2020.

7. Notas finais:

A APHORT relembra que durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação de tais medidas, no que diz respeito aos contratos de arrendamento, se encontram suspensas:



Informação aos Associados nº 225.V3

- As denúncias de contratos de arrendamento não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- A caducidade dos contratos de arrendamento não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento não habitacional efetuadas pelo senhorio;