VASCONCELOS ARRUDA & ASSOCIADOS

ALTERAÇÃO AO REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DE RENDAS

LEI N.º 45/2020, DE 20 DE AGOSTO

No dia 20 de agosto, foi publicada a **Lei n.º 45/2020**, que procedeu à **terceira alteração ao regime excecional para as situações de mora no pagamento de rendas em face da pandemia**. A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que consagrou o regime já havia sido alterada pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, a qual também é afetada por esta terceira alteração.

DIFERIMENTO DE RENDAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS

As alterações apresentadas **são especialmente destinadas aos contratos de arrendamento não habitacional**, estipulando-se um regime melhor definido e que prolongará a regularização até o dobro do período anteriormente consagrado.

Com a nova redação, o arrendatário passa a poder **diferir o pagamento das rendas até 24 meses, entre janeiro de 2021 e dezembro de 2022,** desde que as rendas em mora se tenham vencido num dos seguintes períodos:

a) Durante a vigência do Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente;
b) Durante o encerramento das instalações ou suspensão de atividade ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa, e nos três meses subsequentes;

No entanto, atente-se que nenhuma das rendas a incluir neste regime de mora pode ter o seu vencimento após o mês de dezembro de 2020.

Por regra, o pagamento das rendas será mensal, e realizado em prestações de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida (até 1/24), as quais deverão ser liquidadas juntamente com a renda do mês em causa.

Para as situações em que o montante da renda já haja sido pago durante o Estado de Emergência, de encerramento de instalações ou suspensão de atividade, nos termos acima indicados, o montante considerar-se-á liquidado e não poderá ser abrangido por este novo regime.

PROCEDIMENTO PARA BENEFICIAR DO REGIME

O arrendatário deverá comunicar a sua pretensão ao senhorio, por carta registada, até 5 dias antes do vencimento da primeira renda que pretenda incluir no diferimento.

A comunicação do arrendatário deverá especificar se pretende optar pelo regime padrão de 24 prestações **ou** apresentar proposta alternativa de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, **e** mencionar:

a) Que o senhorio tem o prazo de 10 dias para responder, sob pena de aceitação tácita;
b) A menção de que pode aceitar a proposta ou apresentar contraproposta.

De referir que este regime não é passível de aplicação aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do Artigo 168.º -A da Lei n.º 2/2020, alteração para a qual oportunamente fizemos referência em *Briefing** própria.

EXECUÇÃO DE GARANTIAS

Outra das alterações inseridas neste regime passa pela clarificação da possibilidade de execução de garantias pelo senhorio, ficando agora claro que o senhorio **não pode executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais** durante o decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

REGIMES MAIS FAVORÁVEIS (ACORDOS EM CURSO)

Durante este período foram vários os senhorios e arrendatários que chegaram a acordo de forma a acautelar as posições jurídico-financeiras em que se encontravam. Em virtude desse facto, estipula-se a possibilidade de os arrendatários preterirem o acordo alcançado por este regime, mediante comunicação a endereçar ao senhorio até o dia 21/09/2020.

Contudo, uma vez mais importa referir que os montantes já entregues pelos arrendatários aos senhorios não são passíveis de devolução.

ENTRADA EM VIGOR

Esta lei **entrou em vigor a 21 de agosto de 2020**.

VASCONCELOS ARRUDA & ASSOCIADOS

CONSIDERAÇÕES LEGAIS

O legislador quis fazer repercutir a aplicação do regime de diferimento das rendas de contratos de arrendamento não habitacionais já a partir de 1 de julho, o que fez de forma expressa, conferindo ainda um prazo de 20 dias para as rendas vencidas naquele mês. Todavia, e em virtude da morosidade do processo legislativo, esta não produzirá qualquer efeito útil.

Também de salientar que para a aplicação deste regime é necessária a comunicação prévia do arrendatário ao senhorio demonstrando intenção da sua aplicação.

Assim sendo, e uma vez que o diploma apenas foi publicado em agosto e sem um regime de retroatividade adequado, o mesmo apenas será aplicável para as rendas que se venham a vencer nos meses de setembro a dezembro de 2020.

* Consultável em https://www.vaassociados.com/publicacoes/artigos-e-briefings/

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos – Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro – **duarte.vasconcelos@vaassociados.com**

Duarte Caires de Faria – Advogado Associado – **duarte.faria@vaassociados.com**

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340
E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com