

5 DE JUNHO DE 2020

COVID 19

REGIME EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA

NO PAGAMENTO DA RENDA

No passado dia 29 de Maio foi publicada, em Diário da República, a Lei n.º 17/2020, que procede à primeira alteração à Lei n.º 4-C/2020, que 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, no âmbito da pandemia COVID-19.

As alterações introduzidas por esta Lei dizem respeito, apenas, aos arrendamentos não habitacionais e outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais.

Alargou-se o âmbito de aplicação deste regime excepcional aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços e aos estabelecimentos de restauração e similares encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensa, após a cessação do estado de emergência, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Nestes casos, os arrendatários podem diferir o pagamento das rendas vencidas pelos meses em que seja determinado o encerramento de instalações ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente, desde que até 1 de Setembro de 2020. A 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 um período de regularização da dívida que ultrapasse o mês de Junho de 2021).

As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo do presente regime devem 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 falta de pagamento destas rendas – as que se venceram nos meses em que vigorou o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, bem como, no caso de estabelecimentos que permaneçam encerrados, as que se vencerem nos meses em que vigorarem as disposições

legais ou medidas administrativas aprovadas no âmbito da pandemia da doença COVID -19 que determinem o encerramento de instalações ou suspensão de atividades e no mês subsequente (mas sempre até 1 de Setembro de 2020) – não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção dos contratos, nem aos arrendatários é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento das rendas vencidas.

Também, no limite, até 1 de Setembro de 2020, não pode ser exigida a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas.

Este regime excepcional é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de Abril de 2020 até ao dia 1 de Setembro de 2020.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre as consequências no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias adoptadas para mitigar os efeitos da Covid 19, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria arrendamento.

Leonor Monteiro

lm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com).