



ALTERAÇÃO DO REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DAS RENDAS DEVIDAS NOS TERMOS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL E NÃO HABITACIONAL, NO ÂMBITO DA PANDEMIA COVID-19.

Entrou em vigor no passado dia 30 de Maio de 2020, a Lei n.º 17/2020, de 29 de Maio, que procedeu à primeira alteração legislativa da Lei n.º 4-C/2020, de 06 de Abril.

A presente Lei, procede à alteração do regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas

devidas nos termos dos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia Covid-19.

De uma forma sucinta, a presente alteração legislativa, veio determinar que mesmo após a cessação do Estado de Emergência, a Lei n.º 4-C/2020, de

06 de Abril continua a vigorar no ordenamento jurídico português, com algumas ressalvas.

Neste sentido, a Lei n.º 17/2020, de 29 de Maio veio prever, relativamente aos arrendatários não habitacionais com quebras de rendimentos, o seguinte:

- Os estabelecimentos de comércio e de serviços encerrados, ou que tenham as suas atividades suspensas, poderão requerer o regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas, mesmo após a cessação do Estado de Emergência.
- O mesmo se aplica relativamente aos estabelecimentos de restauração e similares, que se encontrem encerrados ou com as atividades suspensas.

No que respeita ao diferimento do pagamento das rendas de contratos de arrendamento não habitacionais, foi aditado o seguinte:

- Caso o arrendatário preencha o requisito de quebras de rendimentos previsto na Lei n.º 4-

C/2020, de 06 de Abril (artigo 7.º), até 01 de Setembro de 2020, poderá requerer o diferimento do pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que o estabelecimento estiver encerrado ou com atividade suspensa, ou no primeiro mês subsequente.

- No entanto, deverá ter em conta, que para exercer tal direito terá de regularizar a dívida das rendas vencidas até ao prazo máximo de Junho de 2021 (conforme n.º 4, do artigo 8.º).
- E que o valor das rendas que não hajam sido pagas, terá de ser pago em prestações, acrescentando o seu valor, ao valor das rendas que se vão vencendo no futuro (conforme n.º 5, do artigo 8.º).
- No caso destes arrendatários, o período de regularização da dívida só terá início a 01 de Setembro de 2020, ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento, se anterior a essa data.

A falta de pagamento das rendas que se venceram durante o Estado de

Emergência (22 de Março e 02 de Maio) e no mês subsequente (Junho de 2020) não podem ser invocadas como fundamento de extinção do contrato, nem de desocupação do locado.

A indemnização a que se refere o n.º 1, do artigo 1041.º, do Código Civil (indemnização de 20% do valor da renda), por atraso no pagamento de rendas que se vençam até 01 de Setembro de 2020, não é exigível nos casos em que o seu pagamento possa ser diferido conforme o disposto no n.º 2, do artigo 8.º.

MARIANA SILVA DIAS

mariana.sd@caldeirapires.pt

Concluindo, as alterações legislativas contempladas na Lei n.º 17/2020, de 29 de Maio, vieram delinear um prazo para o diferimento do pagamento das rendas, aos arrendatários que tenham sofrido uma quebra de rendimentos com o Estado de Emergência e após o mesmo, em virtude de disposições legais ou medidas administrativas aprovadas no âmbito da pandemia da doença Covid-19.