



LOPES CARDOSO & ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.

NEWSLETTER

2 Junho 2020

COVID-19 – Medidas excepcionais no arrendamento



A Lei n.º 17/2020, de 29 de Maio, procedeu à primeira alteração da Lei n.º 4-C/2020 de 06 de Abril, que consagrou um regime excecional 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.

Como é consabido, a Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril – que entrou em vigor em 07/04/2020 - teve por objecto a criação de um regime excepcional para os arrendamentos urbanos habitacionais e não habitacionais, o qual é aplicável às rendas que se venceram a partir do dia 01 de Abril de 2020.

Com a Lei n.º 17/2020 foram introduzidas à Lei n.º 4-C/2020 as alterações infra descritas.

Chamamos atenção para as nossas anteriores Newsletters de 8/4/2020, 15/4/2020 e 12/5/2020.



ARRENDAMENTO HABITACIONAL

A Lei n.º 17/2020 prorrogou a vigência do apoio financeiro, previsto no art. 5.º da Lei n.º 4-C/2020, a ser concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., aos arrendatários habitacionais bem como aos senhorios habitacionais, o qual se aplicará às rendas que se vençam a partir de 01/04/2020 até ao dia 01/09/2020.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Âmbito de aplicação

Preceitua o art. 7.º da Lei n.º 4-C/2020, com a redacção introduzida pela Lei n.º 17/2020, que os arrendatários beneficiários do regime excepcional nela consagrado são os seguintes:

- i. os arrendatários não habitacionais que explorem 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 Decreto n.º 2-A/2020 de 20 de Março, ou por determinação legislativa ou administrativa 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 actividade de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica.

ii. os arrendatários de estabelecimentos de restauração e similares, encerrados nos termos supra previstos, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio.

Diferimento do pagamento de rendas:

i. O arrendatário que se encontre numa das situações supra descritas, pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa. Quer isto significar que, para qualquer arrendatário não habitacional que se encontre neste



circunstancialismo, a primeira renda devida vencer-se-á no dia 01/07/2020 (pois tendo o estado de emergência terminado o seu período no dia 02/05/2020, acresce o primeiro mês subsequente), devendo ser pago juntamente com essa renda um duodécimo do montante global das rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido pelo arrendatário.

ii. O arrendatário em relação ao qual, após o termo do estado de emergência, seja determinado, por disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença Covid-19, o encerramento de instalações ou suspensão de actividade, pode diferir o pagamento das rendas vencidas até 01/09/2020, ou até ao primeiro mês subsequente após o termo do encerramento ou suspensão desde que tal ocorra até 01/09/2020. Encontram-se, nesta circunstância, a título meramente exemplificativo, os arrendatários que, por via da declaração da situação de calamidade (Resolução do Conselho de Ministros n.º 40-A/2020, de 29/05), são titulares de estabelecimentos que se mantêm encerrados, nomeadamente, salões de dança ou de festa ou estabelecimentos de bebidas. Assim, estes arrendatários poderão diferir o pagamento das rendas vencidas desde 01/04/2020 e vincendas até ao mês subsequente ao termo do encerramento com o limite de 01/09/2020.

As rendas vencidas e cujo pagamento foi deferido ao abrigo deste regime devem ser satisfeitas a partir de 01/09/2020 inclusive, ou após o termo do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento, se este ocorrer em data anterior a 01/09/2020.



Em qualquer das circunstâncias supra descritas, a regularização das rendas vencidas e cujo pagamento foi deferido não poderá ultrapassar o mês de Junho de 2021. Esta solução implicará que tal regularização poderá ser feita através de prestações mensais que, ao invés de corresponderem a duodécimos, observarão uma proporção “*pro rata*” tendo em conta (i) o valor global da renda diferida, (ii) e os meses em falta até Junho de 2021, sendo tais prestações pagas juntamente com a renda do mês em causa.

Cessação do Contrato e outras penalidades

Dispõe o art. 9.º da Lei n.º 4-C/2020, com a redacção introduzida pela Lei n.º 17/2020, que a falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, bem como, no caso de estabelecimentos e instalações que permaneçam encerrados 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, nos meses em que este encerramento vigorar e no mês subsequente, com o limite temporal de 01/09/2020, não pode ser invocada pelo senhorio como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.



Desde já se dirá não se compreender a referencia da norma à «*denúncia ou outra forma de extinção de contratos*», pois o não pagamento de rendas, consistindo num incumprimento contratual por parte do arrendatário – incumprimento da sua principal obrigação -, faz ingressar na esfera jurídica do senhorio o direito de resolver o contrato de arrendamento, mas já não o direito de o denunciar ou de o fazer extinguir por qualquer outra forma.

Por outro lado, resulta desta norma não assistir ao senhorio o direito de resolução do contrato de arrendamento, caso o arrendatário não habitacional não pague as rendas vencidas, cujo pagamento foi diferido, nas prestações mensais necessárias para regularizar o montante total em dívida (juntamente com o mês em causa).

Ficará, assim, o senhorio com o mero direito de crédito sobre a renda em dívida, não sendo exigível ao arrendatário o pagamento de qualquer penalidade com base na mora (por ex. juros ou a indemnização prevista no n.º 1 do art. 1041.º do Cód. Civil).

Caso o contrato de arrendamento cesse por iniciativa do arrendatário, dá-se o vencimento imediato das rendas vencidas e não pagas.



Rua Júlio Dinis, 247 – 4º E9
4050-324 Porto | Portugal
Tel.: +(351) 226099448 | Fax: + (351) 226099265
www.lopes-cardoso.pt