



Alterações ao regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional

A Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto, procedeu à segunda alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, alterando o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais**, no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Previa o artigo 8.º da Lei 4-C/2020, de 6 de Abril, na sua anterior redacção que, perante um contrato de arrendamento não habitacional, podia o arrendatário **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, desde que comprovada a quebra de rendimentos** prevista no artigo 7.º da mesma lei.

O mesmo artigo agora da Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto tem um âmbito mais alargado, possibilitando ao arrendatário **diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da COVID-19, seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respectiva actividade, bem como nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da referida imposição.**

Esta possibilidade sofre, no entanto, algumas limitações, sendo que não poderá ser aplicável a rendas que se vençam após 31 de Dezembro de 2020.

Por outro lado, para **regularização da dívida**, o legislador alargou o período que anteriormente era de 12 meses, passando agora a **24 meses**, começando o mesmo a 1 de Janeiro de 2021 e terminado em 31 de Dezembro de 2022.

Durante este período, **o pagamento deve ser feito em 24 prestações sucessivas**, de igual valor, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao 8.º dia do calendário de cada mês, sem prejuízo de o arrendatário poder, em qualquer momento, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

Aos senhorios foi agora concedida a possibilidade de, no caso de deixarem de receber o pagamento das rendas nos termos acima descritos, solicitar a **concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos**, para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento ou facturação mensal do senhorio.

Com a nova alteração excluem-se do âmbito de aplicação os **contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais**, já protegidos pelo n.º 5 do artigo 168-B.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de Março.

O arrendatário que pretenda beneficiar deste **regime** deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar do regime ou, em alternativa, pode ainda fazer uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas. Nas cartas deve ser referido o prazo de resposta de 10 dias, considerando-se como falta de resposta o incumprimento deste prazo. Acresce que, durante a situação excepcional provocada pela doença COVID-19, **os senhorios não poderão executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais**.

Por fim, o disposto na nova lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, invalidando acordos previamente celebrados que estabeleçam condições menos favoráveis para o arrendatário,

mediante comunicação a enviar por este, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto.

Beatriz Mello Ribeiro