



Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020 de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro

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

A **Lei n.º 4-C/2020** de 6 de Abril estabeleceu um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de **contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional**, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID -19.

O disposto na presente lei é ainda aplicável, com as necessárias adaptações, a **outras formas contratuais de exploração de imóveis** (designadamente, assim entendemos, contratos de utilização de loja em centros comerciais e outros contratos atípicos similares).

A **Lei n.º 4-C/2020** de 6 de Abril entrou em vigor no dia 07 de Abril de 2020.

Foi alterada pelas **Leis n.º 17/2020** de 29 de Maio, **45/2020**, de 20 de Agosto e, mais recentemente, pela **Lei n.º 75-A/2020**, de 30 de Dezembro, que entrou em vigor em 31-12-2020.



**Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro**

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

Durante a situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID19, são suspensas as acções de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa.

O regime extraordinário de protecção dos arrendatários, cuja vigência terminava a 31 de Dezembro de 2020, foi prolongado até 30 de Junho de 2021, por determinação da Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro.

Até 30 de Junho de 2021 (na redacção introduzida pela Lei n.º 75-A/2020 de 30 de Dezembro), ficam suspensos:

- a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio;
- b) a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- c) a produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio;
- d) o prazo de seis meses indicado no Código Civil para restituição de prédio em casos de caducidades de contratos de locação, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as medidas excepcionais.



**Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro**

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

Este regime extraordinário de protecção aos arrendatários foi prolongado até 30 de Junho de 2021, mas depende do regular pagamento da renda, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime de diferimento de rendas.

Esta nova regra é aplicável às rendas devidas nos meses de Outubro a Dezembro de 2020 e de Janeiro a Junho de 2021.

Estabelecimentos que permanecem encerrados a 1 de Janeiro de 2021

As regras a seguir enunciadas aplicam-se aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, Março de 2020, e que, a 1 de Janeiro de 2021, ainda permaneçam encerrados.

O pagamento das rendas vencidas em 2020, cujo pagamento tenha sido diferido ao abrigo da Lei 4-C/2020, de 6-4, pode voltar a ser diferido, nos seguintes termos:

- a) O período de regularização da dívida tem início a 1 de Janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de Dezembro de 2023;
- b) O pagamento é efectuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

Relativamente às rendas vencidas em 2021, o arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas, correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando-se as regras acima referidas.



Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

O arrendatário que pretenda beneficiar do regime acima referido deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até 20 de Janeiro de 2021, retroagindo os seus efeitos a 1 de Janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.

A comunicação é efectuada mediante carta registada com aviso de recepção, enviada para a respectiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

Caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas, os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos, por referência às rendas do ano de 2020 e de 2021, vencidas e não liquidadas.

O diferimento no pagamento das rendas acima referido não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais.

Prevê-se que as regras relativas ao arrendamento não habitacional deste regime excepcional não se aplicam aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime de apoio ao pagamento das rendas previsto no Orçamento do Estado para 2020, nos termos do qual, nos casos em que sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos valores a título de rendas mínimas até 31 de Dezembro de 2020; são apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista, mantendo-se ainda a responsabilidade, da parte dos lojistas, pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, nomeadamente as referentes a despesas e encargos comuns.



**Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro**

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

CENTROS COMERCIAIS

Tendo terminado a medida excepcional prevista na Lei do Orçamento de Estado para 2020 que permitia, até 30 de Dezembro de 2020, apenas o pagamento da remuneração variável (dispensando o pagamento da remuneração mensal fixa) aos estabelecimentos inseridos em centros comerciais, é agora publicada uma nova medida para estes estabelecimentos.

Assim, de acordo com o artigo 439º da Lei do Orçamento de Estado para 2021, **no primeiro trimestre de 2021**, a remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais é reduzida proporcionalmente à redução da facturação mensal, até ao limite de 50% (cinquenta por cento) do valor da referida remuneração mensal, quando tais estabelecimentos tenham uma quebra do volume de vendas mensal face:

ao volume de vendas do mês homólogo do ano de 2019 ou, na sua falta

ao volume médio de vendas dos últimos seis meses antecedentes a 18 de Março de 2020, ou de período inferior, se aplicável.

Esta medida pode vir a ser prorrogada pelo Governo, até 30 de Junho de 2021.

Este regime não se aplica aos estabelecimentos que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.



Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril
Lei n.º 17/2020 de 29 de Maio
Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto
Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro

Pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano, no âmbito da pandemia COVID -19

Gab. Jurídico UACS

Apoios a fundo perdido para arrendatários não habitacionais

I. Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de facturação entre 25% e 40%, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30% do valor da renda, com o limite de €1200,00 por mês.

II. Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de facturação superior a 40%, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 50% do valor da renda, com o limite de €2000,00 por mês.

A concretização destes apoios dependerá da sua regulamentação, pelo que não se encontram ainda disponíveis.

ACF | 15-01-2021