

[Lei n.º45/2020 de 20 de agosto](#)

Altera o 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, procedendo à segunda alteração à Lei n.º 4 -C/2020, de 6 de abril, alterada pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio

A quem se aplica esta alteração?

- Aplica-se aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de março, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto -Lei n.º 10 -A/2020, de 13 de março, na sua redação atual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, 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 atividades, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;

e

- Aos estabelecimentos de restauração e similares, encerrados nos termos das disposições anteriores, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

Poderá haver deferimento do pagamento das rendas vencidas? (Atualizado a 20/08)

O arrendatário que preencha o disposto no ponto acima referido pode diferir o pagamento das rendas vencidas:

a) Nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;

b) Nos meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID -19, seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respetiva atividade;

c) Nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.

Em caso de deferimento do pagamento quando será regularizado a dívida? (Atualizado a 20/08)

No caso de arrendatários abrangidos pelo disposto anteriormente, o período de regularização da dívida só tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022.

Para o efeito, o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.

Quais os limites para o deferimento do pagamento das rendas vencidas? (Atualizado a 20/08)

- O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar -se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020;

- O pagamento é efetuado 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.

— Os senhorios cujos arrendatários deixem de pagar as rendas nestes termos podem solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos, a regulamentar, para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento mensal ou à faturação mensal do senhorio, de uma taxa de esforço máxima de 35 %, cuja demonstração é efetuada nos termos da portaria a aprovar pelo membro do governo responsável pela área da economia.

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 atividades, nos meses em que esta vigorar e no mês subsequente, e até 1 de setembro de 2020, o meu senhorio pode penalizar-me ou cessar o contrato?

A falta de pagamento das rendas que se vençam nestes termos, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis. A indemnização, por atraso no pagamento de rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020.

A indemnização por atraso no pagamento das rendas pode ser exigida?

A indemnização por atraso no pagamento de rendas que se vençam até 1 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 do diploma.

Esta exigibilidade inclui o arrendamento habitacional?

Sim, a não exigibilidade de indemnização, conforme referido anteriormente, inclui a mora do arrendatário habitacional, quando se verifique o disposto no artigo 4º do diploma.

Quando é aplicável a alteração? (Atualizado a 20/08)

O disposto no artigo 8.º -A (dever de comunicação e proposta de acordo) é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de julho de 2020 até ao dia 31 de dezembro de 2020, sendo de 20 dias o prazo indicado no n.º 1 do artigo 8.º -A para as rendas que se vençam durante o mês de julho de 2020.

Qual o procedimento a adotar pelo arrendatário? (Atualizado a 20/08)

- O arrendatário que pretenda beneficiar do regime para o diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e

até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar deste regime, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

- Em alternativa à comunicação prevista no número anterior, o arrendatário pode endereçar ao senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista no artigo anterior.

Quais os elementos que deve conter a comunicação: (Atualizado a 20/08)

1- Estas comunicações devem conter, para além dos elementos ali indicados, sob pena de ineficácia:

- a) O prazo de resposta de 10 dias, nos termos do n.º 2, considerando -se como falta de resposta o incumprimento deste prazo;
- b) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos dos n.os 2 e 4;
- c) As consequências da falta de resposta, nos termos do n.º 3.

2- A aceitação do acordo ou a respetiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio, por escrito, através de carta registada com aviso de receção para a morada do locado, no prazo de 10 dias após a receção da proposta do arrendatário.

3 — Em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo previsto no número anterior, presume -se que o senhorio manifesta o seu acordo à proposta do arrendatário

4 — O senhorio pode, no prazo previsto no n.º 1, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 10 dias, determinando a rejeição da mesma pelo arrendatário ou a ausência de resposta deste dentro do prazo a aplicabilidade do regime previsto no artigo anterior.

O senhorio pode exigir garantias bancárias? (Atualizado a 20/08)

Não. No decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID -19, o senhorio não pode executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais.

A [presente lei](#) entra em vigor no dia 21 de agosto de 2020.