



21 AGO. 20

IMOBILIÁRIO E TURISMO

Coronavírus: Pagamento de rendas e outras remunerações – Moratória e novas regras

No passado dia 11 de março de 2020 foi declarada, pela Organização Mundial de Saúde, a situação de pandemia em virtude da disseminação do vírus SARS-CoV2 (Coronavírus) e da doença provocada pelo mesmo, a COVID-19.

Neste contexto, têm vindo a ser aprovadas medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica da COVID-19 à escala global.

Coronavírus: Pagamento de rendas e outras remunerações – Moratória e novas regras

Atendendo aos impactos da COVID-19 e das medidas de mitigação da doença na vida das pessoas e em diversos setores de atividade, o legislador português – no que aos contratos de arrendamento e de outras formas contratuais de exploração de imóveis diz respeito – optou por aprovar não só um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda e remunerações devidas ao abrigo dos mesmos, como também apoios financeiros no caso de contratos para fins habitacionais e, ainda, regras que limitam a cessação dos referidos contratos e o despejo dos arrendatários, nomeadamente através da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril (inicialmente alterada pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio) e da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (como sucessivamente alterada) ¹.

Estas regras foram posteriormente reforçadas, em particular no que respeita aos contratos para fins não habitacionais, quer pela introdução (através da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho) do artigo 168.º-A na Lei 2/2020 que aprova o Orçamento de Estado (a “Lei de Orçamento de Estado”) quer pela Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto que alterou, novamente, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

Artigo 168.º-A da Lei de Orçamento de Estado

Nos termos do número 5 do referido artigo 168.º-A da Lei de Orçamento de Estado, quando sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido, até à referida data, o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelos lojistas e, bem assim, o pagamento das despesas contratualmente acordadas, nomeadamente as referentes a despesas e encargos comuns.

O artigo 168.º-A e o artigo 168.º-B da Lei de Orçamento de Estado incluem ainda um conjunto de regras sobre o apoio ao pagamento de rendas devidas ao abrigo de contratos habitacionais, designadamente no que respeita a moratórias e empréstimos concedidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P..

Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril que aprovou o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento e outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins não habitacionais

1. Âmbito de aplicação

A Lei n.º 4-C/2020, 6 de abril - no que respeita a contratos para fins não habitacionais - aplica-se aos contratos que tenham por objeto os seguintes estabelecimentos:

- o Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas (i) ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, (ii) por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual, (iii) ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, (iv) ao abrigo da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, ou (v) ao abrigo de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, bem como, após a sua cessação, (vi) 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;

¹ Ver [Nota Informativa - Coronavírus: Moratórias de rendas e suspensão de contratos](#).

- o **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.

"A alteração legislativa agora aprovada vem estender o período de diferimento permitido às rendas vencidas até ao terceiro mês subsequente ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento das instalações ou suspensão da atividade."

2. Período de diferimento

A Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto prorrogou o período durante o qual se poderá proceder ao diferimento da renda devida ao abrigo dos contratos cujos estabelecimentos se encontrem nas situações previstas em l. supra.

O regime anteriormente em vigor já permitia o diferimento do pagamento das rendas vencidas entre o dia 1 de abril de 2020 e o primeiro mês subsequente ao do levantamento das medidas restritivas, tendo como limite máximo o dia 1 de setembro de 2020.

A alteração legislativa agora aprovada vem estender o período de diferimento permitido às rendas vencidas até ao terceiro mês subsequente ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento das instalações ou suspensão da atividade, estabelecendo, contudo, que o diferimento não poderá aplicar-se às rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020.

Os senhorios cujos arrendatários deixem de pagar as rendas ao abrigo deste regime podem agora 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 / faturação mensal do senhorio (ou equivalente) de uma taxa de esforço máxima de 35%, cuja demonstração será efetuada nos termos de portaria a aprovar.

3. Período de regularização

Também o período de regularização da dívida resultante do diferimento das rendas devidas foi aumentado.

Ao abrigo do regime anterior, as rendas diferidas deveriam ser pagas a partir do dia 1 de setembro de 2020 ou, se anterior, após o termo do primeiro mês subsequente ao mês em que cessassem os impedimentos acima referidos, devendo a regularização estar concluída até ao mês de junho de 2021.

Com esta nova alteração à Lei n.º 4-C/2020, 6 de abril, o período de regularização foi também alargado para 24 meses, tendo agora início no dia 1 de janeiro de 2021 e prolongando-se até 31 de dezembro de 2022.

O pagamento dos montante diferidos deverá, assim, ser efetuado em 24 prestações sucessivas, no valor correspondente a 1/24 do montante diferido, liquidadas em conjunto com a renda ou remuneração mensal ou, nos casos em que o vencimento não é mensal, até ao 8.º dia de cada mês.

A alteração agora publicada vem ainda clarificar que o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.

4. Procedimentos e negociação

Comunicação

Ao contrário do que sucedia anteriormente, a lei agora prevê expressamente que o arrendatário que pretenda beneficiar deste regime comunique essa intenção ao senhorio, por carta registada com aviso de receção, e até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar de tal regime. O legislador esclareceu que este dever de comunicação se aplica apenas às rendas que se vençam entre 1 de julho de 2020 e 31 de dezembro de 2020, estabelecendo um prazo de 20 dias para rendas vencidas no mês de julho de 2020. Considerando a data de publicação da Lei 45/2020, de 20 de agosto, fica por clarificar qual o prazo a considerar para a comunicação do diferimento das rendas vencidas em julho e agosto de 2020.

Possibilidade de negociação

Em alternativa à comunicação de que pretende beneficiar do regime da moratória, o arrendatário pode submeter ao senhorio uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas diferente da solução consagrada na Lei 4-C/2020.

O senhorio deverá comunicar a aceitação ou recusa da proposta do arrendatário no prazo de 10 dias após a respetiva receção sob pena de se presumir que a aceitou.

O senhorio pode, igualmente e no mesmo prazo apresentar contraproposta, dispondo o arrendatário, nesta situação, também de um prazo de 10 dias para manifestar a sua aceitação ou recusa.

"Em alternativa à comunicação de que pretende beneficiar do regime da moratória, o arrendatário pode submeter ao senhorio uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas diferente da solução consagrada na Lei 4-C/2020."

A rejeição da contraproposta do senhorio pelo arrendatário ou a ausência de resposta deste no prazo de 10 dias determina a aplicabilidade do regime de diferimento no pagamento da renda previsto na Lei 4-C/2020, de 6 de abril (conforme alterada) e melhor descrito nas secções 2. e 3. supra.

5. Garantias bancárias

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 poderá executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais.

6. Regimes mais favoráveis

Os regimes mais favoráveis para o arrendatário resultantes da lei ou acordo celebrado entre as partes – nomeadamente acordos de perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéficos para o arrendatário – prevalecem sobre o regime previsto na Lei 4-C/2020, de 6 de abril (conforme alterada), o que se aplica igualmente a arrendamentos para fins habitacionais. O mesmo se aplica a acordos a celebrar entre as partes os quais são, por conseguinte, válidos desde que sejam mais benéficos para o arrendatário face à lei em vigor.

**Coronavírus:
Pagamento de rendas
e outras remunerações –
Moratória e novas regras**

Por outro lado, nos arrendamentos não habitacionais, caso exista um acordo prévio que estabeleça condições menos favoráveis para o arrendatário o mesmo fica sem efeito mediante comunicação a enviar pelo arrendatário no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da Lei 45/2020, de 20 de agosto, a qual ocorreu em 21 de agosto de 2020 – através da qual o arrendatário comunique a sua intenção de aplicar o regime previsto na Lei 4-C/2020, de 6 de abril (conforme alterada). No entanto, as quantias já pagas não são devolvidas ao arrendatário, devendo ser consideradas no cálculo do montante total em dívida.

A lei prevê ainda expressamente que as cláusulas de renúncia a direitos atribuídos pela Lei 4-C/2020, de 6 de abril (conforme alterada) ou ao recurso a meios judiciais e de aceitação de aumentos da renda ou da duração do contrato inseridas nos contratos referidos no parágrafo anterior são nulas.

7. A ter ainda em conta que...

O regime supra descrito aplica-se a outras formas de exploração de imóveis para além do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, pelo que as referências a senhorio, arrendatário e rendas pretendem incluir também as figuras correspondentes que resultem de outras formas de exploração de imóveis.

No entanto, o legislador clarificou expressamente que o regime descrito nas secções 2. a 4. supra não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no número 5 do artigo 168.º-A da Lei do Orçamento de Estado. ■

"O regime supra descrito aplica-se a outras formas de exploração de imóveis para além do contrato de arrendamento para fins não habitacionais."