

LEGAL ALERT

COVID-19

MEDIDAS EXCECIONAIS E TEMPORÁRIAS

ALTERAÇÕES AO REGIME EXCECIONAL APLICÁVEL AOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL E NÃO HABITACIONAL E OUTRAS FORMAS DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS

No passado dia 30 de dezembro, foi publicada a [Lei n.º 75-A/2020](#) que procede à sétima alteração à [Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março](#) (diploma que aprovou um conjunto de medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19), e à terceira alteração à [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#) (diploma que aprovou um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, bem como a outras formas contratuais de exploração de imóveis, no âmbito da pandemia COVID-19).

No dia seguinte, em 31 de dezembro de 2020, foi publicada a [Lei n.º 75-B/2020](#) (Orçamento do Estado para 2021), que veio aditar um novo artigo à [Lei n.º 4-C/2020](#).

Alteração à Lei n.º 1-A/2020 – extensão da suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento

A Lei n.º 75-A/2020, que entrou em vigor no dia 31 de dezembro, estabelece a extensão do prazo de suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais por motivos de caducidade¹, de revogação, de oposição à renovação e de denúncia efetuadas pelo

¹ Salvo se o arrendatário não se opuser à cessação.

senhorio, bem como os efeitos da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado, até **30 de junho de 2021**².

Esta suspensão apenas é aplicável quando ocorra o pagamento regular da renda devida nesse mês, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda (cfr. Lei n.º 4-C/2020).

No caso dos contratos de **arrendamento para fins não habitacionais** relativos a estabelecimentos que tenham sido encerrados em março de 2020 e **que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021**, determina-se a **prorrogação da duração do respetivo contrato por período igual ao da duração da medida de encerramento**, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão dos efeitos referida *supra*.

A extensão da suspensão e a prorrogação da duração do contrato por período igual ao da duração do encerramento cessam se, a qualquer momento, o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar da mesma ou se o arrendatário se constituir em mora quanto ao pagamento da renda vencida a partir da data da reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem acordado o respetivo diferimento.

Alterações à Lei n.º 4-C/2020

A Lei n.º 75-A/2020 vem alterar o regime excecional de mora no pagamento da renda devida nos contratos de arrendamento estabelecido pela Lei n.º 4-C/2020.

- a) Contratos de Arrendamento para fins habitacionais

² De acordo com a redação anterior, estes efeitos apenas ficavam suspensos até 31 de dezembro de 2020.

No caso dos **arrendamentos habitacionais**, e por referência aos requisitos que o arrendatário deve observar para que possa beneficiar do regime excecional de mora no pagamento da renda, a **taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário**³ passa agora a ter de ser **superior a 30%**⁴.

b) Contratos de arrendamento para fins não habitacionais

No que respeita aos **arrendamentos não habitacionais**, e por referência aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido **encerrados em março de 2020 e que a 1 de janeiro de 2021 ainda permaneçam encerrados**, são introduzidas algumas alterações ao regime específico de diferimento das rendas devidas. Nestes casos, o período de regularização da dívida das rendas vencidas em 2020 terá início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023, sendo realizado em 24 prestações sucessivas pagas juntamente com a renda do mês em causa.

Será ainda possível ao arrendatário **requerer, até ao dia 20 de janeiro de 2021, o diferimento do pagamento das rendas de 2021** correspondentes aos meses em que o estabelecimento se encontre encerrado, beneficiando dos mesmos termos aplicáveis às rendas de 2020⁵.

No caso de o arrendatário requerer o diferimento do pagamento das rendas (referentes a 2020 ou a 2021), os **senhorios** terão acesso a uma **linha de crédito com custos reduzidos** para a concessão de um empréstimo por referência aos valores das rendas em dívida.

Paralelamente, são criados apoios a fundo perdido para duas situações específicas:

- os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação entre 25% e 40%, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30% do valor da renda, com o limite de 1200 EUR por mês; e

³ Calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda.

⁴ Na redação anterior, a taxa de esforço teria de ser superior a 35%, tal como definido na versão original da Lei n.º 4-C/2020.

⁵ A comunicação ao senhorio deve ser efetuada mediante carta registada com aviso de receção.

- os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação superior a 40%, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 50% do valor da renda, com o limite de 2000 EUR por mês.

c) Contratos de utilização de loja em centros comerciais

No seguimento da regra introduzida no Orçamento do Estado Suplementar para 2020 (na redação conferida pela [Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho](#)), que determinou não serem devidos «quaisquer valores a título de rendas mínimas, até 31 de dezembro de 2020»⁶, o Orçamento do Estado para 2021 introduz um novo artigo 8.º-B⁷ que estabelece que a remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas **é reduzida proporcionalmente à redução da faturação mensal, até ao limite de 50% do valor daquela**, 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 ao [Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março](#), ou de período inferior, se aplicável.

Este regime vigora no primeiro trimestre de 2021 e pode ser prorrogado por despacho do Governo, até 30 de junho de 2021.

É de notar que o legislador vem também excluir expressamente a aplicação do regime excecional de mora no pagamento da renda previsto na Lei n.º 4-C/2020 para os arrendamentos para fins não habitacionais, aos estabelecimentos localizados em centros comerciais que beneficiem do regime de dispensa da renda mínima até 31 de dezembro de 2020, previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Orçamento do Estado Suplementar para 2020)⁸.

⁶ Cfr. o artigo 168.º-A, n.º 5, da Lei n.º 2/2020, na redação conferida pela Lei n.º 27-A/2020.

⁷ Quer a Lei n.º 75-A/2020, quer a Lei n.º 75-B/2020 introduzem, respetivamente, um artigo 8.º-B à Lei n.º 4-C/2020, sendo que cada um dos artigos regula matérias distintas, o que se trata de um manifesto lapso.

⁸ De acordo com a nova redação do artigo 10.º, n.º 2, alínea b), da Lei n.º 4-C/2020, o artigo 8.º-B «não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato». Tal como referido *supra*, atendendo ao facto de ambos os diplomas aditarem à Lei n.º 4-C/2020, um novo artigo 8.º-B, não é possível afirmar com clareza quais as situações que o legislador pretendeu afastar do regime excecional de mora no pagamento de renda referente aos contratos não habitacionais.

A equipa de Corporate Imobiliário & Turismo

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.