

APOIO ÀS EMPRESAS COVID 19

Medidas excecionais face ao surto de doença COVID 19: Arrendamento não habitacional

Foi publicada a Lei n.º 17/2020, de 29-5. **Entrou em vigor em 30-5-2020.**

Esta lei vem alterar vários preceitos da Lei n.º 4-C/2020, de 6-4, que estabelece um regime excecional 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.

A lei é ainda aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis (em nossa opinião, a cedências de espaços em centros comerciais ou a cedência da exploração de estabelecimento comercial).

Esta lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020.

O disposto nos artigos 5.º e 11.º da Lei n.º 4-C/2020 (suspensão, redução ou isenção de renda devidas a entidades públicas) é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020.

1. Quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais
2. Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais
3. Cessação do contrato ou outras penalidades
4. Indemnização

1. Quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais

- i. O regime instituído 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 20-3 (que decretou o estado de emergência), ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13-3 (medidas excecionais face ao surto de doença), ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, bem como, após a sua cessação, ao abrigo de disposição legal ou medida

APOIO ÀS EMPRESAS COVID 19

administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 que determine o encerramento de instalações ou suspensão de actividades, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;

- ii. O regime instituído aplica-se também aos estabelecimentos de restauração e similares, encerrados nos termos referidos em I, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, ou em qualquer outra disposição que o permita.

2. Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais

O arrendatário que se encontre numa das situações referidas em 2 pode 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**, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

Até **1 de Setembro de 2020**, o arrendatário que se encontre numa das situações referidas em 2 pode igualmente diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 seja determinado o encerramento de instalações ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente desde que compreendido no referido período.

Para estes arrendatários, o período de regularização da dívida só tem início a 1 de Setembro de 2020, ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data.

Da aplicação destas regras, não pode, contudo, resultar um período de regularização da dívida que **ultrapasse o mês de junho de 2021**.

As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo deste regime devem ser satisfeitas em prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

APOIO ÀS EMPRESAS COVID 19

3. Cessação do contrato ou outras penalidades

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 actividades, nos meses em que esta vigorar e no mês subsequente, e até 1 de Setembro de 2020, nos termos referidos em 2, 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.

Aos arrendatários nas condições descritas em 2 não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos acima descritos.

4. Indemnização

A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não é exigível sempre que se verifiquem as circunstâncias descritas em 2 (quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais).

Esta 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 referido em 3.

Mais informações sobre arrendamentos em: <https://covid19estamoson.gov.pt/medidas-excepcionais/#arrendamento>

Gabinete de Inovação e Planeamento Estratégico
Telefone: 242 291 580
E-mail: gipe@cm-pontedesor.pt