



Alteração ao regime excepcional de mora no pagamento de rendas não habitacionais.

No passado dia 20 de Agosto foi publicada a Lei n.º 45/2020 que introduziu alterações ao Regime Excepcional, criado para a concessão de moratórias no âmbito do arrendamento não habitacional, para os arrendatários que foram obrigados a encerrar os seus estabelecimentos devido à Pandemia da doença Covid-19.

Alteração das rendas com possibilidade de diferimento no pagamento:

No regime agora alterado, o diferimento de rendas poderia ocorrer relativamente às rendas vencidas até ao fim da vigência do Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente ao fim daquele, bem como às rendas vencidas nos meses em que, por imposição legal ou administrativa, tivesse sido determinado o encerramento obrigatório dos estabelecimentos. Com a alteração agora introduzida, passou a ser possível o diferimento do pagamento das rendas não habitacionais que se tenham vencido nos três meses subsequentes ao mês em que cesse a imposição de encerramento, tendo como limite as rendas que se vençam até dia 31 de Dezembro do corrente ano.

Prazos e períodos para pagamento das rendas diferidas:

O período de regularização da dívida foi agora alargado, passando a ter o início no 1 de Janeiro de 2021 e prolongando-se até 31 de Dezembro de 2022, sendo assim paga em 24 prestações iguais e sucessivas, a liquidar juntamente com a o pagamento normal da renda do mês a que diga respeito, sendo permitidos pagamentos antecipados de montantes parciais ou totais dos valores em dívida.

Comunicações e propostas de acordo:

Os arrendatários que pretendam beneficiar deste regime especial, e relativamente a rendas vencidas a partir de 1 de Agosto de 2020, deverão comunicar essa intenção aos senhorios até 5 dias antes do vencimento da primeira renda, através de carta registada com aviso de recepção. Para as rendas que se tenham vencido durante o mês de Julho, o prazo para o envio da carta a comunicar a intenção de beneficiar deste regime será de 20 dias.

Em alternativa, poderá o arrendatário enviar, pela mesma forma, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente do estabelecido no regime agora publicado. À proposta do arrendatário, o senhorio deverá responder no prazo de 10 dias, sob pena de se presumir a aceitação da mesma nos termos propostos. Da mesma forma, à contraproposta apresentada pelo senhorio dentro do prazo, deverá o inquilino responder nos 10 dias subsequentes, sob pena de aquela contraproposta se considerar aceite.

Garantias bancárias e acordos anteriores:

Os acordos anteriores que sejam mais favoráveis aos arrendatários do que o regime actual, deverão manter-se nos seus termos originais. Na eventualidade de o acordo anterior ser mais desfavorável ao arrendatário, o mesmo cessa, deixando de produzir efeitos, desde que o arrendatário envie uma comunicação, até dia 19 de Setembro de 2020, manifestando a vontade de aplicar o regime agora publicado e de, nessa medida, fazer cessar o acordo anterior.

Quanto às garantias bancárias foi agora determinado que, durante a situação excepcional de prevenção da doença COVID-19, o senhorio fica impedido de executar as garantias bancárias tendo por fundamento o não pagamento de rendas não habitacionais.

A Lei entrou em vigor no passado dia 21 de Agosto 2020. Estas e outras informações sobre a legislação excepcional no âmbito do surto COVID-19 em <https://abpa.pt/covid19/>.