

GUIA JURÍDICO : COVID-19

O QUE PRECISA SABER

QUAIS AS MEDIDAS EXCEPCIONAIS PARA ARRENDATÁRIOS EM 2021?

Novas medidas suspendem resolução dos contractos de arrendamento habitacional e não habitacional até 30 de Junho de 2021 e alargam regime de diferimento das rendas de estabelecimentos encerrados.

Com a entrada em vigor da legislação que aprova o Orçamento de Estado para 2021 (Lei 75-B/2020 de 31 de Dezembro), da Lei 75-A/2020 de 30 de Dezembro e do DL 106-A/2020 de 20 Dezembro, foi alterada a Lei 1-A/2020 de 19 de Março e a Lei 4-C/2020 de 6 de Abril que aprovaram medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, nomeadamente no que diz respeito ao arrendamento.

Estas alterações visam não só prorrogar muitas das medidas previstas na Lei 1-A/2020 de 19 de Março, como alterar o regime aplicável às situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contractos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional.

Assim, as medidas de protecção dos arrendatários actualmente em vigor suspendem até ao dia 30 de Junho de 2021:

- ▶ as denúncias de contractos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio;
- ▶ a caducidade dos contractos de arrendamento habitacional e não habitacional;
- ▶ a produção de efeitos da revogação e da oposição à renovação de contractos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio; e

- ▶ o prazo para restituição do locado previsto no artigo 1053.º do Código Civil, se o seu término ocorrer durante o período em que vigorarem as medidas de protecção dos arrendatários.

Esta legislação clarifica ainda os termos da aplicação destas medidas, nomeadamente quanto à prorrogação automática da duração dos contractos de arrendamento para fins não habitacionais relativos a estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa, tenham sido encerrados em Março de 2020 (e que ainda permaneçam encerrados a 1 de Janeiro de 2021).

Procede-se ainda neste contexto à alteração da Lei 4-C/2020 de 6 de Abril - que prevê o regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida no âmbito de contractos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional – tendo sido aditados os artigos 8.º- B e 8.º- C onde se estabelece:

- ▶ um regime especial de diferimento no pagamento de rendas aplicável aos estabelecimentos de comércio, prestação de serviços abertos ao público e restauração que tenham sido encerrados em Março de 2020 e que a 1 de Janeiro de 2021 ainda estejam encerrados;
- ▶ apesar do anterior regime já ter previsto a possibilidade do diferimento de rendas, os arrendatários de estabelecimentos que permaneçam encerrados em 1 de Janeiro de 2021 poderão agora: (i) voltar a diferir o pagamento das rendas vencidas em 2020, cujo pagamento já tivesse sido diferido; e (ii) requerer o diferimento do pagamento das rendas que se vençam em 2021 correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados;
- ▶ que os arrendatários (não habitacionais) que tenham sofrido em 2020 uma quebra de facturação entre 25% e 40% ou uma quebra de facturação superior a 40%, têm direito a receber apoio financeiro a fundo perdido correspondente a, respectivamente: (i) 30% do valor da renda, com o limite de €1.200 por mês; ou (ii) 50% do valor da renda, com o limite de €2.000 por mês; e
- ▶ a extensão da aplicação do regime excepcional através da alteração da taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário para 30% em vez da taxa de 35% inicialmente prevista.

Adicionalmente, a Lei do Orçamento de Estado para 2021 alterou os termos da remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais, a qual é reduzida na proporção da redução da facturação mensal, até ao limite de 50% do valor daquela, quando tais estabelecimentos tenham uma quebra no 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 seis meses que antecedem a entrada em vigor do decreto que declarou o estado de emergência, ou de período inferior, se aplicável.

Este regime irá vigorar no primeiro trimestre de 2021 e poderá ser prorrogado por despacho do Governo, até 30 de Junho de 2021.

De clarificar que a Lei do Orçamento de Estado não prejudica o regime anteriormente em vigor em termos de dispensa de pagamento de renda mínima que seria devida por lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais, tendo sido já esclarecido no âmbito da Lei n.º 4-A/2021 de 1 Fevereiro, que tal regime se aplica ao período compreendido entre 13 de Março e 31 de Dezembro 2020.

Por fim, de referir que os mesmos diplomas preveem ainda a possibilidade de apoio financeiro aos arrendatários habitacionais através da concessão de empréstimo sem juros concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (“IHRU”) para o pagamento das rendas devidas – quando a taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja ou se torne superior a 35% -, sendo que neste caso, existe uma obrigação de reporte trimestral com envio de informação que comprove manutenção da quebra de rendimentos dos arrendatários habitacionais da qual depende este benefício. Já no caso dos senhorios, os mesmos deixam de receber qualquer apoio na concessão de empréstimos pelo IHRU.

SE PRECISAR DE MAIS INFORMAÇÃO, CONTACTE-NOS:

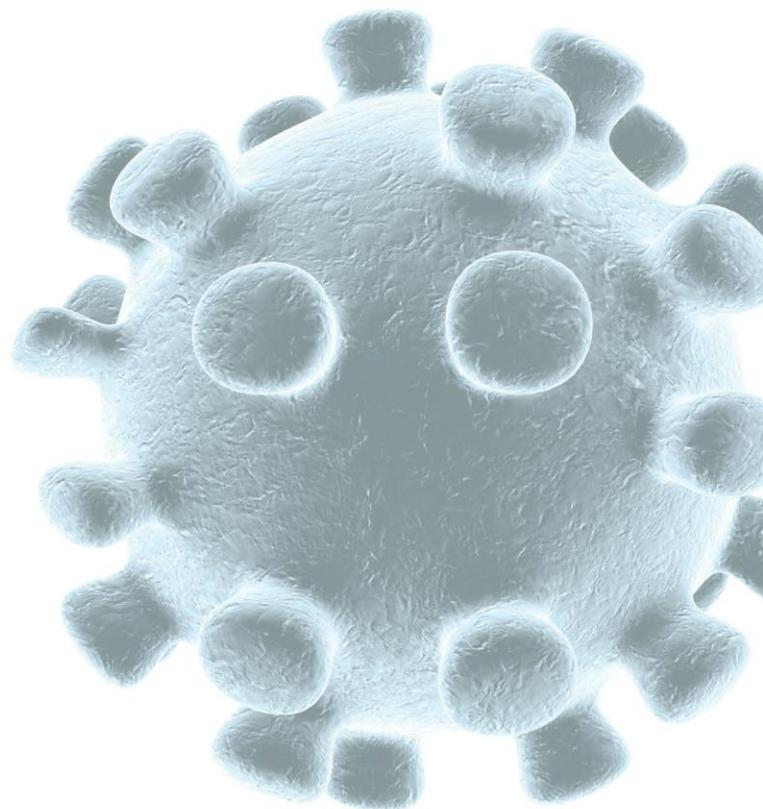
TEL:+351 21 313 20 00 | EMAIL: geral.portugal@srslegal.pt

CONTACTOS

Neuza
Pereira de
Campos

SÓCIA

neuza.campos@srslegal.pt



PORTUGAL • ANGOLA • BRASIL • MACAU • MALTA • MOÇAMBIQUE • SINGAPURA