

COVID-19 – ALTERAÇÃO DO REGIME EXCECIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA NO PAGAMENTO DA RENDA DEVIDA NOS TERMOS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL E NÃO HABITACIONAL

LEI N.º 17/2020, DE 29 DE MAIO

ENTRADA EM VIGOR: 30 DE MAIO DE 2020

QUEBRA DE RENDIMENTOS DOS ARRENDATÁRIOS HABITACIONAIS NÃO

DIFERIMENTO DAS RENDAS DE CONTRATOS HABITACIONAIS NÃO

CESSAÇÃO DO CONTRATO OU OUTRAS PENALIDADES

Foi publicada, no dia 29 de maio, a **primeira alteração à Lei n.º 4-C/2020**, de 6 de abril, aprovada pela **Lei n.º 17/2020, de 29 de maio**, e que versa sobre o regime excecional para as situações de **mora no pagamento da renda devida** nos termos dos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.

Com esta alteração, a Lei **amplia no tempo o âmbito de aplicação** do regime, passando a aplicar-se também **após a cessação do Estado de Emergência** se os estabelecimentos (estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços bem como estabelecimentos de restauração e similares) em causa tenham sido **encerrados** ou as suas atividades **suspensas** ao abrigo de **disposição legal ou medida administrativa** aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Até **1 de setembro**, o arrendatário tem agora a possibilidade de diferir o pagamento das **rendas vencidas durante os meses** em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa as instalações **se encontrem encerradas**

O período de regularização de dívida inicia-se em **1 de setembro de 2020**, não podendo ultrapassar o mês de **junho de 2021**, devendo ser esta regularização realizada em **prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante**.

Igualmente ao que havia sido instituído, a falta de pagamento das rendas supramencionadas **não poderá ser considerada como fundamento de resolução**, denúncia ou **outra forma de extinção de contrato**, nem como fundamento de obrigação de **desocupação do imóvel**.

INDEMNIZAÇÃO

Continua a **não ser exigível a indemnização prevista no n.º 1 do Artigo 1041º** do Código Civil, por atraso no pagamento das rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020, desde que estas possam ser diferidas de acordo com o presente regime.

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

Este regime é aplicável às rendas que **se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020** até ao dia **1 de setembro de 2020**.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos – Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro – duarte.vasconcelos@vaassociados.com

Felipe Ferreira – Advogado Associado – felipe.ferreira@vaassociados.com

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com