VASCONCELOS ARRUDA & ASSOCIADOS

ALTERAÇÕES ÀS MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

LEI N.º 75-A/2020, DE 30 DE DEZEMBRO – ALTERAÇÕES ÀS MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

No passado dia 30 de dezembro foi publicada a **Lei n.º 75-A/2020**, que altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento de rendas devidas nos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional.

REGIME EXTRAORDINÁRIO E TRANSITÓRIO DE PROTEÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS

A Lei passa a fixar no dia **30 de junho de 2021** a cessação do **regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários**, em vigor desde março de 2020, que consiste na **suspensão de efeitos**:

(a) da **denúncia** de contratos de arrendamento;
(b) da **caducidade** de contratos de arrendamento, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
(c) da **revogação** ou **oposição à renovação** efetuadas pelo senhorio;
(d) do prazo de restituição do prédio nos casos de **caducidade** previstos nas alíneas b) e seguintes do Artigo 1051.º do Código Civil (por exemplo, a verificação de condição resolutiva do contrato, cessação de direito ou poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, morte ou extinção do locatário);
(e) A **execução de hipoteca** sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

A referida suspensão de efeitos **depende do regular pagamento de rendas** relativas aos meses de outubro a dezembro de 2020 e de janeiro a junho de 2021, exceto se o arrendatário estiver abrangido pelo regime de diferimento do pagamento de rendas nos termos da lei.

QUEBRA DE RENDIMENTOS – ALTERAÇÃO DA TAXA DE ESFORÇO DO AGREGADO FAMILIAR

Para efeitos de aferição de quebra de rendimentos no arrendamento habitacional, a **taxa de esforço exigida** do agregado familiar do arrendatário foi reduzida de *igual ou superior 35%* para ***igual ou superior a 30%.***

VASCONCELOS ARRUDA & ASSOCIADOS

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Nas situações de quebra de rendimentos dos arrendatários habitacionais, o senhorio apenas terá **direito à resolução do contrato de arrendamento** por falta de pagamento das rendas vencidas, se o arrendatário, tendo diferido o pagamento das mesmas nos meses de abril a junho de 2020, **não efetue o seu pagamento, no prazo de 12 meses** desde o termo desse período em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

CENTROS COMERCIAIS

São **excluídos do âmbito de aplicação do regime do diferimento de rendas** os estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime de isenção de rendas mínimas até 31 de dezembro de 2020 e aqueles que, para o ano de 2021, beneficiem de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.

ESTABELECIMENTOS QUE PERMANEÇAM ENCERRADOS A 1 DE JANEIRO DE 2021

Foram introduzidas novas medidas, aplicáveis a contratos de arrendamento para fins não habitacionais relativos a **estabelecimentos encerrados por determinação legal ou administrativa** da responsabilidade do Governo desde, pelo menos, março de 2020, e **que permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021**.

Por um lado, a **duração** de tais contratos de arrendamento é **prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento**, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão de efeitos da denúncia, caducidade, revogação e oposição à renovação nos termos referidos acima.

Por outro lado, o arrendatário poderá **voltar a diferir o pagamento das rendas vencidas em 2020**, devendo efetuar o pagamento do montante diferido entre **1 de janeiro de 2022** e **31 de dezembro de 2023** em **24 prestações sucessivas** de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

Relativamente às **rendas vencidas em 2021**, o arrendatário pode requerer o **diferimento do pagamento das rendas**, correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando-se o regime de pagamento acima referido. O arrendatário que pretenda beneficiar

	deste regime deverá comunicá-lo ao senhorio, **por escrito, mediante carta registada com aviso de receção, até 20 dias após a entrada em vigor da Lei (ou seja, até 20/01/2020)**, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a essa data.
LINHA DE CRÉDITO – SENHORIOS NÃO HABITACIONAIS	No que respeita aos senhorios, cujos arrendatários requeiram a aplicação do regime mencionado acima, estes poderão requerer a **concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos, por referência às rendas do ano de 2020 e 2021**, vencidas e não liquidadas.
APOIOS A FUNDO PERDIDO – ARRENDATÁRIOS NÃO HABITACIONAIS	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 por mês**, ou, se a **quebra de faturação for superior a 40%**, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a **50 % do valor da renda**, com o **limite de € 2000 por mês**.
ENTRADA EM VIGOR	A Lei entrou em vigor a **31 de dezembro 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