

**NOTA INFORMATIVA COMPLEMENTAR**

**COVID-19 - ARRENDAMENTO**

Entra amanhã em vigor a Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, que vem proceder à primeira alteração da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabeleceu um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda no âmbito dos contratos de arrendamento para fins habitacionais e para fins não habitacionais.

Não obstante o fim do estado de emergência e o processo gradual de levantamento das medidas de confinamento iniciado, o novo diploma visa acautelar os constrangimentos e dificuldades económicas que ainda subsistem na sequência da situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19, através da prorrogação da vigência das medidas aprovadas pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

**I. ARRENDAMENTOS PARA FINS HABITACIONAIS**

No que respeita aos arrendamentos para fins habitacionais, é prorrogada a vigência do apoio financeiro concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., que passa a ser aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020.

**II. ARRENDAMENTOS PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

Relativamente aos arrendamentos para fins não habitacionais, os arrendatários que comprovem ter:

- Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas, incluindo nos casos em que mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica, ou
- Estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio,

ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da atual situação epidemiológica que, mesmo após o fim do estado de emergência, determine o encerramento dos mesmos ou suspensão das respetivas atividades, podem diferir o pagamento das rendas vencidas durante os meses em que se mantiverem essas situações de encerramento ou de suspensão, ou no primeiro mês subsequente, sempre até ao dia 1 de setembro de 2020.

Assim, nas situações em que o encerramento ou a suspensão se mantenha após o fim do estado de emergência, em resultado de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia, os arrendatários podem igualmente diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que seja imposto esse encerramento ou suspensão, ou no primeiro mês subsequente, desde que

até 1 de setembro de 2020. O período de regularização da dívida tem início no dia 1 de setembro de 2020 ou após o termo do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento – i.e. o encerramento ou suspensão da atividade – quando anterior àquela data, tendo sempre como limite o mês de junho de 2021.

Estas rendas deverão ser pagas em prestações mensais, juntamente com o mês em causa, não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que a mesma deva ser regularizada.

A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente e, bem assim, no caso de estabelecimentos que permaneçam encerrados ou com as respetivas atividades suspensas após aquela data, durante os meses em que o encerramento ou suspensão vigorarem e no mês subsequente, e até 1 de setembro de 2020, 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.

Por último, quando possa haver lugar ao diferimento do pagamento nos termos *supra* indicados, a indemnização legalmente prevista para o atraso no pagamento de rendas (correspondente a 20% do valor em dívida) passa a não ser igualmente exigível para as rendas que se vençam até ao dia 1 de setembro de 2020.

**TELLES**  
**29 de maio 2020**