



Associação dos Industriais de Aluguer de Automóveis sem Condutor

## CIRCULAR INFORMATIVA Nº 223



### CORONAVIRUS-COVID 19

04-09-2020

#### ARRENDAMENTO – ALTERAÇÕES AO REGIME EXCECIONAL DA MORATÓRIA NO PAGAMENTO DAS RENDAS

Exmos. Senhores Associados,

Foi publicada em Diário da República a [Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto](#), que vem alterar o regime excecional para as situações de mora no pagamento das rendas nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional.

#### Diferimento do pagamento de rendas

Esta lei vem introduzir a possibilidade de diferir o pagamento das rendas vencidas nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição de encerramento das instalações ou da suspensão da respetiva atividade.

Assim, é agora possível o diferimento do pagamento das rendas vencidas:

- Nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;
- Nos meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respetiva atividade;
- Nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.



Conforme já se encontrava definido, o diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020.

No entanto, prevê-se agora que **o período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022.**

**Assim, o pagamento deve ser efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente a 24 avos do montante total em dívida, a liquidar juntamente com a renda do mês em causa ou, no caso de renda não mensal, até dia 8 de cada**

Não obstante, o arrendatário tem a possibilidade de, a qualquer altura, efetuar o pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

### **Dever de comunicação**

O arrendatário que pretenda beneficiar do diferimento nas situações acima referidas, deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda que será objeto de diferimento, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada, constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

Em alternativa à referida comunicação, o arrendatário pode endereçar ao senhorio, por carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada, constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, que pode ser diferente da moratória legal.

As comunicações devem também conter, sob pena de ineficácia:

- O prazo de resposta de 10 dias para o senhorio se pronunciar, a contar a partir da data de receção da proposta do arrendatário;
- A possibilidade de o senhorio aceitar ou recusar o acordo e, ainda, de apresentar contraproposta;

Caso seja apresentada contraproposta, o arrendatário deve comunicar, no prazo de 10 dias, a aceitação ou a recusa da proposta. Se o arrendatário recusar a contraproposta, ou não responder, aplicar-se-á o regime legal do diferimento das rendas.

- As consequências da falta de resposta do senhorio, a qual se presume como aceitação da proposta apresentada pelo arrendatário.

## **Linha de crédito para os senhorios**

Os senhorios cujos arrendatários beneficiem do regime do diferimento das rendas podem solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos, a regulamentar, para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento mensal ou à faturação mensal do senhorio, de uma taxa de esforço máxima de 35 %, cuja demonstração é efetuada nos termos da portaria a aprovar pelo membro do governo responsável pela área da economia.

## **Regimes mais favoráveis**

O regime previsto na presente lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, celebrados ou a celebrar entre as partes, nomeadamente acordos de perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéficos para o arrendatário.

Nos casos de arrendamento não habitacional, existindo acordo previamente celebrado que estabeleça condições menos favoráveis para o arrendatário, o mesmo fica sem efeito mediante comunicação a enviar pelo arrendatário, até dia 20 de setembro de 2020, para a morada do senhorio constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior, através da qual o arrendatário manifesta a intenção de aplicar o presente regime.

Importa ainda referir que são nulas as cláusulas apostas nos contratos celebrados por acordo entre o arrendatário e o senhorio:

- De renúncia a direitos atribuídos pela presente lei;
- De renúncia de recurso a meios judiciais; e,
- De aceitação de aumentos de renda ou do período do contrato.

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida