

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 201

CORONAVÍRUS – COVID-19 | LEGISLAÇÃO NACIONAL



ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DE ALUGUER DE AUTOMÓVEIS SEM CONDUTOR

C
O
R
O
N
A
V
Í
R
U
S

C
O
V
I
D
1
9



PROTEÇÃO AOS ARRENDAMENTOS COMERCIAIS

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

Foi publicada uma nova lei que alarga a proteção dos despejos dos arrendamentos comerciais, bem como novas medidas para os estabelecimentos encerrados desde março.

PROLONGAMENTO DOS CONTRATOS

Ao invés de ficarem suspensos apenas até 31/12/2020, com as novas regras, ficam suspensos até 30 de junho de 2021 vários atos relacionados com os arrendamentos que, na prática, prolongam os contratos. A saber, ficam suspensos:

- Os efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;

- A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais efetuadas pelo senhorio;
 - O prazo para despejo, se o término desse prazo ocorrer durante este período de tempo;
 - A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.
- **Mas só com a renda paga!** Estes benefícios dependem do regular pagamento da renda nesse mês. Assim, um contrato de arrendamento não habitacional que poderia terminar em janeiro ou fevereiro, mantém-se até ao final do primeiro semestre de 2021 desde que haja o pagamento da renda.
- Exceção:** Só não terá que ser assim, caso os arrendatários estejam protegidos pelo regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários ou de regime excecional previsto para estabelecimentos que permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021.

ESTABELECIMENTOS ENCERRADOS

No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a estabelecimentos que tenham sido obrigados a encerrar desde o início da pandemia, e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021, a duração do contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento (por ex., se esteve encerrado 9 meses, tem mais 9 meses de contrato). Durante o novo período de duração do contrato, aplica-se a regra de suspensão que já referimos.

- **Fim só 6 meses depois de reabrir:** Esta prorrogação conta-se desde o fim original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos 6 meses após o levantamento da medida de encerramento. Neste regime, só é obrigatório pagar as rendas quando houver reabertura.
- **Atenção!** Ambas as medidas (suspensão e prorrogação) terminam, em qualquer altura, se se verificarem uma das seguintes situações: **(1)** o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar das mesmas ou **(2)** se houver atraso no pagamento das rendas a partir do momento em que o estabelecimento é reaberto (a não ser que tenha havido diferimento quanto ao pagamento das rendas).

REGIME PARA ATRASOS DE PAGAMENTO

A lei prevê uma regra específica para os estabelecimentos que permaneçam encerrados a 1/1/2021.

- **Rendas vencidas em 2020:** Se o pagamento já tiver sido diferido, o arrendatário pode voltar a diferir o respetivo pagamento com as seguintes condições: **(1)** a regularização das rendas em dívida deverá ter início a 1 de janeiro de 2022 e prolongar-se-á até 31 de dezembro de 2023 ou, **(2)** o pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas (valor em dívida a dividir por 24) pagas em conjunto com a renda.
- **Rendas vencidas em 2021:** O arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados com as mesmas condições.

COMO BENEFICIAR DESTA REGIME?

O arrendatário que pretenda beneficiar deste regime deve comunicar, por escrito (carta registada com aviso de receção) a sua intenção ao senhorio no prazo de 20 dias após a entrada em vigor das novas regras, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021 caso a comunicação aconteça depois. **Importante!** Os estabelecimentos que estão em centros comerciais têm um regime próprio de proteção.

APOIOS A FUNDO PERDIDO

Finalmente, a nova lei prevê um apoio a fundo perdido de 30% da renda (máximo €1.200/mês) para as empresas com redução de faturação entre 25% e 40% e de 50% da renda (máximo €2.000/mês) para uma redução de faturação superior a 40%.

Base legal: Lei 75-A/2020 de 30/12.

Fonte: "Revista Gerente"

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

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida