



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

Q&A

efeitos da pandemia nos ARRENDAMENTOS não habitacionais

ORADOR

**António Marques
Baptista**

Advogado e Formador





ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

conferência on-line

efeitos da pandemia nos ARRENDAMENTOS não habitacionais

25.NOV | 15h00

ORADOR

**António Marques
Baptista**

Advogado e Formador

DESTINATÁRIOS

**Advogados
Advogados Estagiários**
(a nível nacional)

INSCRIÇÕES

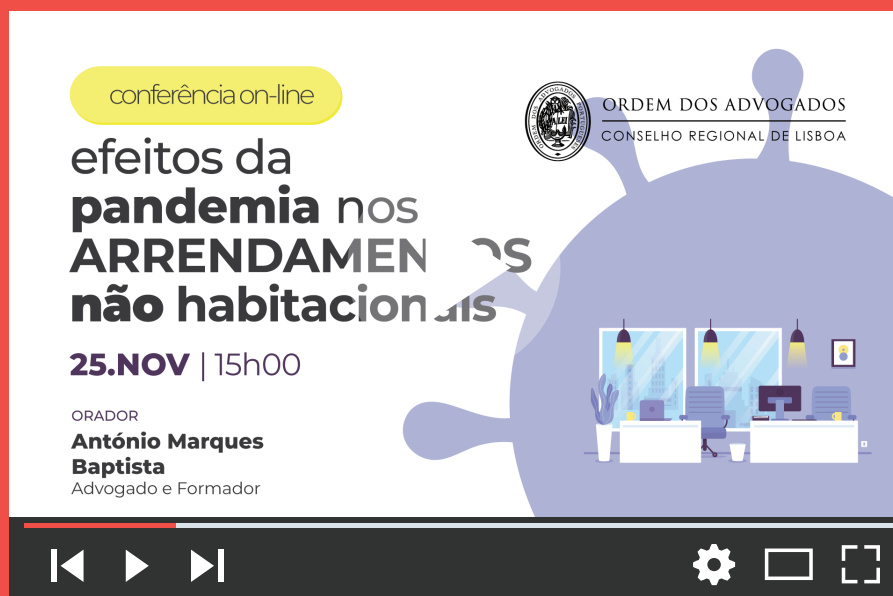
crlisboa.org

CONFERÊNCIA
GRATUITA



conferência on-line

OS EFEITOS DA PANDEMIA NOS ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=SZanBExvH4c&t>

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>

Artigo 1053.º (Despejo do prédio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101050/73906693/element/diploma#73906693>

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34578375/view>

Artigo 10.º (Vicissitudes)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101053/73803836/element/diploma#73803836>

LEI N.º 1-A/2020

Diário da República n.º 56/2020, 3.º Suplemento, Série I de 2020-03-19

Medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/131193460/view?p_p_state=maximized

Artigo 8.º (Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865211/202101101053/73932848/element/diploma?p_p_state=maximized

LEI N.º 4-C/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3.º Suplemento, Série I de 2020-04-06

Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/134776325/view?w=2020-10-12>

* A presente compilação não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt>.

Artigo 6.º (Deveres de informação)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865209/202101101801/73937263/diploma/indice?p_p_state=maximized

Artigo 7.º (Quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865209/202101101801/73937265/element/diploma?p_p_state=maximized#73937265

Artigo 8.º (Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865209/202101101801/73937266/element/diploma?p_p_state=maximized

Artigo 9.º (Cessação do contrato ou outras penalidades)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865209/202101101801/73937270/element/diploma?p_p_state=maximized

Artigo 10.º (Outras formas contratuais)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865209/202101101801/73937271/element/diploma?p_p_state=maximized

LEI N.º 17/2020

Diário da República n.º 105/2020, Série I de 2020-05-29

Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, procedendo à primeira alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/134762424/details/normal?p_p_auth=U7t9JYCG

Artigo 2.º (Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

Artigo 7.º, als. a) e b)

Artigo 8.º, n.ºs 2, 3, 4 e 5

Artigo 9.º, n.º 1

Artigo 10.º (epígrafe)

Artigo 12.º, n.ºs 2 e 3

Artigo 14.º, n.º 2

LEI N.º 27-A/2020

Diário da República n.º 143/2020, 1º Suplemento, Série I de 2020-07-24

Procede à segunda alteração à Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Orçamento do Estado para 2020), e à alteração de diversos diplomas

<https://dre.pt/pesquisa/-/search/138762310/details/maximized>

Artigo 3.º (Aditamento à Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865206/202101121856/73936278/element/diploma?p_p_state=maximized#73936278

Artigo 168.º-A, n.º 5 (Apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais)

LEI N.º 45/2020

Diário da República n.º 162/2020, Série I de 2020-08-20

Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional, no âmbito da pandemia da doença COVID-19

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/140695730/view?p_p_state=maximized

Artigo 2.º (Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

Artigo 8.º, n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5

Artigo 10.º, n.º 2

Artigo 14.º, n.ºs 2 e 3

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/145231976/202101101106/73883591/element/diploma?p_p_state=maximized#73883591

Artigo 3.º (Aditamento à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

Artigo 8.º-A, n.º 3 (Dever de comunicação e proposta de acordo)

Artigo 12.º-A (Garantias bancárias)

Artigo 13.º-A (Regimes mais favoráveis)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/145231976/202101101106/73883592/element/diploma?p_p_state=maximized#73883592

LEI N.º 58-A/2020

Diário da República n.º 191/2020, 1º Suplemento, Série I de 2020-09-30

Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários, procedendo à sexta alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março

<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/144273514/details/normal?filterEnd=2020-11-28&filterStart=2018-01-01&filterAction=TRUE&q=arrendamento&fq=arrendamento&perPage=25>

Artigo 2.º (Alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/151865211/202101121859/73932848/element/diploma?p_p_state=maximized#73932848

Artigo 8.º, n.ºs 1, 2 e 3

OS EFEITOS DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITAIONAIS

António Marques Baptista

O INÍCIO

a Lei 4-C /2020 de 6 de Abril (1ª versão)

- No seu Capítulo III, a Lei 4-C, mandava aplicar, exclusivamente, aos arrendamentos não habitacionais a mora no pagamento das rendas – regime excepcional – e nele estavam incluídos todos os estabelecimentos previstos no art. 7º, alíneas a) e b) (estabelecimentos abertos ao público destinados a comércio a retalho, e prestação de serviços, encerrados ou que tinham a sua actividade suspensa e ainda aos estabelecimentos de restauração e similares, ainda que possuíssem os chamados serviços de “take away”).

- Estipulava o artigo 8º (nesta versão da lei), que o arrendatário que preenchesse o disposto no referido art. 7º podia diferir o pagamento da rendas vencidas nos meses em que vigorou o estado de emergência e no 1º mês subsequente, para os doze meses posteriores ao termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante global, pagas juntamente com a renda do mês em causa.
- Ou seja, enquanto durasse o estado de emergência, o arrendatário não habitacional, suspendia o pagamento da respectiva renda, e iniciava o seu pagamento, nos termos acima referidos, logo que o estado de emergência terminasse, como aliás, veio a suceder.

- Curiosamente, este capítulo da Lei 4-C, na sua 1ª versão não impunha o dever de comunicação ao senhorio, por parte do arrendatário, se este pretendesse beneficiar do regime de suspensão do pagamento das rendas previsto para os arrendamentos habitacionais, de acordo com o art.6º, o que desde logo, levou a diversas interpretações da lei no sentido de tornar ineficaz o regime de suspensão das rendas neste tipo de arrendamentos, por falta do cumprimento deste dever (falta da comunicação), por parte dos arrendatários não habitacionais. Para uns, a falta de comunicação, gerava desde logo a não possibilidade dos arrendatários não habitacionais de poderem usufruir do benefício, para outros não era esta a finalidade do legislador, já que a ser assim, estaríamos perante uma situação de desigualdade entre os diversos tipos de arrendamento, pelo que bastava a intenção do arrendatário não habitacional de proceder, de imediato, á suspensão do pagamento das rendas.

- A experiência ensinou-nos, que a maior parte do arrendatários não habitacionais, informaram, sempre, por escrito ao senhorio, a intenção de proceder à suspensão no pagamento das rendas, tal como se prescrevia para os arrendatários habitacionais, e fizeram-no por razões de segurança e cautela.

ENTRETANTO:

- Surge a Lei 17 / 2020 de 29 de Maio (após o estado de emergência), que alterou a Lei 4-C, a qual passa a ter uma 2ª versão, com alteração do seu art. 8º, ao estipular que até 1 de Setembro de 2020, o arrendatário não habitacional que preenchesse o disposto no art. 7º (os diversos tipo de arrendamentos encerrados, ou com actividade suspensa), podia diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses, em que, por ordem administrativa fossem encerradas as instalações ou suspensas a respectiva actividade.
- O período de regularização da dívida só tinha início em 1 de Setembro de 2020, ou após o término do mês subsequente àquele em que haveria de cessar o impedimento, se anterior a esta data.
- De qualquer modo, o período de regularização não poderia ultrapassar o mês de Junho de 2021.

E AGORA:

- Na actual versão da Lei 4-C, nascida da Lei 45 / 2020 de 20 de Agosto;
- O diferimento do pagamento das rendas devidas entre Julho e Dezembro de 2020, passa para 2021 e 2022., bem como a proibição para os senhorios de executar eventuais garantias bancárias.
- Podem aceder a este regime todos os tipos de contratos de arrendamento não habitacionais previstos na Lei 4-C, (versão original) e que há pouco fiz menção.
- No fundo, o arrendatário não habitacional pode diferir o pagamento das rendas em que vigore o estado de emergência e no 1º mês subsequente;

- Nos meses em que se mantenham encerrados ou suspensas as actividades por força de ordem administrativa;
- Nos 3 meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição de encerramento ou suspensão de actividades. Neste caso, o diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após **31 de Dezembro de 2020**, sendo que o período de regularização da dívida tem início no dia 1 de Janeiro de 2021, prolongando-se até 31 de Dezembro de 2022.

- Exemplificando:
- Supondo que a renda mensal paga pelo arrendatário não habitacional é de € 1.000,00, havendo diferimento no pagamento, de acordo com a actual versão da Lei 4-C, teremos: Rendas de Julho a Dezembro de 2020 (6 meses) x € 1.000,00= a € 6.000,00. Entre Janeiro de 2021 e Dezembro de 2022, o arrendatário deverá pagar a renda (€ 1.000,00 acrescida do valor de €250,00, que resulta do valor em dívida - € 6.000,00 sobre 24 = a € 250,00), ou seja, a partir de Janeiro de 2021 e até Dezembro de 2022, o arrendatário irá pagar a quantia de € 1.250,00. Isto, se entretanto, não aparecer uma nova versão da Lei 4-C.

- No fundo o valor corresponde a 24 prestações sucessivas resultante do rateio do montante global em dívida, pago conjuntamente com a renda do mês respectivo.
- Os arrendatários que reúnam estas condições, **deverão comunicar por escrito ao senhorio a sua intenção e até 5 dias antes do vencimento da primeira renda**
- (poderá ser até 25 de Dezembro de 2020, ou antes por segurança), e por carta registada com A.R. enviada para a morada constante do arrendado.
- Poderá, ainda o arrendatário propor um acordo ao senhorio, diferente deste regime, devendo em qualquer dos casos, tais comunicações conter os elementos previstos no nº 3 do art. 8º-A da Lei 45 / 2020.

- O envio da carta deve fazer-se até cinco dias do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar do regime;
- No caso de rendas que se vençam durante o mês de Julho de 2020, o prazo é de vinte dias, ou então poderá endereçar ao senhorio uma proposta de acordo de pagamento em prestações das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução do regime legal.
- A aceitação ou a recusa do acordo devem ser comunicadas pelo senhorio por escrito (carta registada com A.R.), para o locado, no prazo de 10 dias após a recepção da proposta do arrendatário, sem prejuízo do senhorio formular uma contraproposta, à qual o arrendatário deve responder no prazo de 10 dias. No silêncio deste rege o regime previsto no art. 8º na sua actual redacção.

- A estas comunicações entre **arrendatários comerciais e senhores**, não se aplicam as regras do NRAU que determinam que a comunicação se considera realizada ainda que a carta seja devolvida por recusa do arrendatário ou o A.R. assinado por terceiro.
- Neste caso, o remetente deve enviar nova carta registada com A.R. entre 30 a 60 dias sobre a data do envio da 1ª carta, caso esta venha devolvida, considera-se a comunicação eficaz no 10º dia posterior ao seu envio.

- De notar que estas regras (o diferimento de pagamento) não beneficiam os estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais, aos quais sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio ou serviços em centros comerciais. Aqui existe uma componente variável da renda, calculada sobre as vendas efectuadas pelos lojistas.
- Este regime de isenção das rendas mínimas em centros comerciais que consta de uma alteração ao orçamento do Estado para 2020 (efectuado pelo orçamento de estado suplementar para 2020), não é, assim, cumulativo com o regime de diferimento de rendas em vigor. Ver o art. 168º-A, 5 da Lei 27-A de 24 de Julho.

- O actual regime não prejudica a existência de regimes mais favoráveis para o arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo celebrado ou a celebrar entre as partes, por exemplo o caso do perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéfico para o arrendatário e, ainda por exemplo, um acordo de redução temporário da renda.
- No caso do arrendatário não habitacional, existindo acordo prévio em condições menos favoráveis para o arrendatário, este acordo fica sem efeito, mediante comunicação que teria que ser enviada pelo arrendatário até 20 de Setembro de 2020. Aqui, se tiverem sido pagas quantias a título de renda, estas não são devolvidas ao arrendatário, relevando apenas para efeitos de cálculo do montante global em dívida.

- No que diz respeito às garantias bancárias prestadas no âmbito de arrendamentos não habitacionais, é acautelado que o senhorio não as pode executar, pela falta de pagamento das rendas enquanto durar o «actual estado de pandemia».
- Não pode ser invocado como causa de resolução do contrato de arrendamento o não pagamento de rendas, por motivo de encerramento coercivo dos estabelecimentos ou actividades suspensas, nos meses em que esta estiver em vigor e até 1 de Setembro de 2020, tal como também não pode ser motivo de denúncia, ou outra forma de extinção dos contratos de arrendamento, nem sequer como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis (art. 8º e 9º da Lei 4-C, actual redacção).

- Aos arrendatários de estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestações de serviços, restaurantes e actividades similares encerrados ou cujas actividades se encontrem suspensas, devido à execução do estado de emergência, bem como após a sua cessação, não é exigível o pagamento de uma indemnização ou quaisquer outras penalidades que tenham como base a mora no pagamento das rendas.
- A norma que impõe a suspensão das acções de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processo para entrega de, embora coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário por força da decisão judicial final a proferir, embora pareça aplicar-se aos arrendamentos habitacionais, tal como a norma está redigida, parece afastar os arrendamentos não habitacionais. Não creio que assim seja, até porque com as adaptações devidas, a mesma se possa aplicar aos arrendatários não habitacionais. A inexistência de lucros, as despesas com pessoal, o possível encerramento definitivo das instalações, podem cair no âmbito da norma.

- Por fim, resta informar que passam a estar suspensas até 31 de Dezembro de 2020:
- 1. A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional que forma efectuadas pelo senhorio; a caducidade dos contratos de arrendamento, salvo se arrendatário não se opuser à sua cessação;
- 2. A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento não habitacional efectuadas pelo senhorio e ainda;
- 3. O prazo de seis meses previsto no artigo 1053º do C. Civil para a restituição do prédio, nos casos de caducidade dos contratos de arrendamento, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as medidas excepcionais. Art. 8º da Lei 1-A, com a redação dada pelo art. 2º da Lei 58-A / 2020 de 30 de Setembro

- Obrigado pela vossa atenção

QUESTÕES**

<https://www.youtube.com/watch?v=SZanBExvH4c&t>

QUESTÃO 1

“Tenho duas questões:

- 1. As alíneas do artigo 8.º, número 1, na alteração introduzida pela Lei n.º 45/2020, são cumulativas, isto é, por exemplo, o arrendatário pode diferir o pagamento das rendas durante os meses em que o seu estabelecimento esteve encerrado (alínea b) e das rendas relativas aos três meses subsequentes a esse período (alínea c) ou o arrendatário só pode recorrer a uma das alíneas em exclusivo?*
- 2. A comunicação exigida pelo artigo 8.º-A, aditado pela Lei n.º 45/2020, aplica-se às rendas que se venceram antes de julho de 2020 ou apenas às que se venceram a partir de 1 de julho de 2020? Ou seja, este artigo 8.º-A aplica-se às rendas que se começaram a vencer logo a partir de 1 de abril, mesmo atendendo a que a Lei n.º 4-C/2020, na sua redação inicial, não previa qualquer obrigação de comunicação, ou não?”*

RESPOSTA

51:43 a 55:19

<https://www.youtube.com/watch?v=SZanBExvH4c&t#t=51m43s>

QUESTÃO 2

“A suspensão das ações de despejo aplica-se aos casos em que o fundamento resolutivo nada tem que ver com a pandemia? Exemplo: prossecução de atividade ilícita.”

RESPOSTA

56:05 a 58:00

<https://www.youtube.com/watch?v=SZanBExvH4c&t#t=56m05s>

** Na presente compilação transcrevem-se, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

FICHA TÉCNICA

Título

Os efeitos da Pandemia nos Arrendamentos não habitacionais

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50

E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão