

INFORMAÇÃO

Medidas excepcionais face ao surto de doença (X): arrendamentos não habitacionais

- **Atraso no pagamento de rendas: diferimento do pagamento**
- **Caducidade, revogação e oposição à renovação de contratos**

1. Foi publicada a Lei n.º 4-C/2020, de 6-4. Entra em vigor em 7-4-2020.

Tratamos, de seguida, o que nesta lei diz respeito aos arrendamentos não habitacionais para o exercício de comércio, indústria ou profissões liberais. Além destes arrendamentos, a presente lei aplica-se a outras modalidades de exploração de imóveis para fins comerciais, como a cessão de exploração de estabelecimento ou a cedência de espaço em centro comercial.

2. A presente lei aplica-se:

a) **aos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas actividades suspensas** ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de Março, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10- A/2020, de 13 de Março, na sua redacção actual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Protecção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de Julho, na sua redacção actual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de Setembro, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;

b) **aos estabelecimentos de restauração e similares**, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade para efeitos exclusivos de confecção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2- A/2020, de 20 de Março, ou em qualquer outra disposição que o permita.

3. O arrendatário que se encontre numa das situações indicadas em 2 (alínea a) ou alínea b)) pode **diferir o pagamento das rendas** vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa. Este regime aplica-se a todas as rendas que sejam exigíveis a partir de 1-4-2020. Assim, por exemplo, como se depreende do exposto, vencendo-se a renda respeitante ao mês de Maio no 1º dia útil do mês imediatamente anterior (art. 1075º/2 C. Civil), ou seja até dia 1 de Abril (tolerando-se o atraso até dia 8 de Abril – art. 1083º/4 C. Civil), o arrendatário pode realizar esse pagamento até 12 meses após o término da corrente situação de estado de emergência, contados a partir do mês seguinte àquele em que finde a actual situação de excepção (se findar em Maio de 2020, até fim de Abril de 2021). O pagamento das rendas em atraso pode ser realizado em prestações mensais, não podendo cada uma delas ter valor inferior a 1/12 do montante total em dívida. As prestações correspondentes às rendas em atraso devem ser pagas com a renda do mês em causa à data do pagamento.

O senhorio não pode recusar o recebimento das rendas em atraso pagas nestes moldes, como se prevê, fora destes casos, no art. 1041º/3 C. Civil.

4. A falta de pagamento das rendas que sejam exigíveis nos meses em que vigore o estado de emergência não determina e nunca pode ser fundamento de resolução de contrato pelo senhorio. O atraso no pagamento de rendas por uma das razões enunciadas em 2, não pode constituir fundamento para aplicação de qualquer penalidade ao arrendatário. Aos arrendatários que atrasem o pagamento de rendas nos termos do exposto em 3, também não é exigível o pagamento da penalização por mora no pagamento de renda, correspondente a um acréscimo de 50% do valor da renda em dívida, previsto no art. 1041º/1 C. Civil.

5. A lei em apreço admite – no que constitui uma disposição equívoca, pois nada impõe – que as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra modalidade contratual *possam*, durante o período de vigência desta lei, **reduzir as rendas** aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda.

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual *podem isentar do pagamento de renda* os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de Março de 2020.

As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra modalidade contratual *podem* estabelecer **moratórias** aos seus arrendatários.

6. Foi também publicada a Lei n.º 4-A/2020, de 6-4. Entra em vigor em 7-4-2020. Esta lei altera a recentíssima Lei n.º 1-A/2020, de 19-3 e o Decreto-lei n.º 10-A/2020, de 13-3. Esta lei **produz efeitos retroactivamente** desde 10-3-2020 (data da produção de efeitos do Decreto-lei n.º 10-A/2020, de 13-3).

7. Nos termos da Lei 4-A/2020, além da suspensão da produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento não habitacional, já antes instituída pela referida Lei 1-A/2020 (*ver nossa Informação V sobre este tema*), suspendem-se agora também os prazos de caducidade, e oposição à renovação de contratos. Saliente-se que o contrato de locação **caduca** (art. 1051º C. Civil):

- a) findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;
- b) verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- d) por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) pela perda da coisa locada;
- f) pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

Durante a vigência da nova lei os prazos que decorrem até à verificação de uma destas causas de caducidade ficam suspensos, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação.

8. Fica também **suspensa a produção de efeitos da oposição à renovação** de contratos de arrendamento não habitacional *efectuada pelo senhorio*.

Recorde-se que, salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior.

O senhorio pode **opor-se à renovação** nos termos que a seguir se enunciam (arts. 1110º, 1096º e 1097º C. Civil).

O **senhorio** pode opor-se à renovação mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

- a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

Durante a vigência desta nova lei (Lei 4-A/2020), fica suspensa a produção de efeitos da eventual oposição à renovação do contrato pelo senhorio.

9. Com a nova lei, fica também suspenso o prazo para a restituição do prédio arrendado, devida em consequência da caducidade do contrato (art. 1053º C. Civil).