

## **ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL:**

### **PAGAMENTO DAS RENDAS DIFERIDAS AO ABRIGO DO REGIME**

### **EXCEPCIONAL PARA AS SITUAÇÕES DE MORA**

A Lei 4-C/2020, de 6 de Abril, criou um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida no âmbito de contratos de arrendamento não habitacionais e situações a eles assimiláveis, no contexto COVID 19.

Desde a sua publicação, o diploma em causa foi alterado sucessivamente pela Lei 17/2020, de 29 de Maio e pela Lei 45/2020 de 20 de Agosto.

A versão actual: acarreta riscos para os senhorios e arrendatários desatentos.

Quando os estabelecimentos vocacionados para estarem abertos ao público, por força de disposição legal ou medida administrativa, tenham de suspender ou encerrar a actividade, podem recorrer ao regime de pagamento diferido de rendas. Excluem-se deste âmbito os estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais, relativamente aos quais existe um regime específico.

Os arrendatários que se encontrem enquadrados no âmbito do diploma, puderam/podem diferir o pagamento das rendas vencidas desde a declaração do estado de emergência (22 de Março a 2 de Maio), mediante comunicação por escrito ao senhorio, e até ao período máximo de 31 de Dezembro de 2020.

O pagamento destas rendas vencidas e não pagas, deverá agora ocorrer entre 1 de Janeiro de 2021 e 31 de Dezembro, em 24 prestações mensais iguais e sucessivas, de

valor correspondente ao resultado do rateio do montante em dívida por 24, conjuntamente com a renda do mês em causa.

Alternativamente, o arrendatário poderá remeter uma proposta de acordo diferente da que resulta da lei, a qual deverá respeitar determinados formalismos, nomeadamente a indicação de que na falta de resposta no prazo de 10 dias se considerará que a mesma foi aceite pelo senhorio.

É assim imperioso que o senhorio manifeste expressamente a sua vontade e, eventualmente, apresente contraproposta à qual o arrendatário poderá igualmente responder no prazo de 10 dias: caso contrário fica irreversivelmente vinculado à proposta do arrendatário.

Lisboa, 04 de Novembro de 2020

Hugo Marques dos Santos  
Advogado  
E. [hugo.santos@mgadvogados.pt](mailto:hugo.santos@mgadvogados.pt)  
W. [www.mgadvogados.pt](http://www.mgadvogados.pt)