


REDAÇÃO FINALIZADA
SEM VOTOS CONTRA NA
REUNIÃO DA COMISSÃO
DE 29 DE JUNHO DE 2020,
TERMO SIDO ACRATAS AS
SUGESTÕES APRESENTADAS
PELO SERVIÇO COMPETENTE
AS DENÚNCIAS ASSINALADAS AO TERMO

DECRETO N.º /XIV



**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, procedendo à segunda alteração à Lei n.º
4-C/2020, de 6 de abril** X

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da
Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à segunda alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pela X
Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, que estabelece um 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 da doença COVID-19.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

Os artigos 8.º, 10.º e 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, passam a ter a seguinte
redação:

«Artigo 8.º

[...]

1 – O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas:

- a) Nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente;
- b) 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;
- c) Nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.

2 – Nos casos previstos no número anterior:

- a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020;
- b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022;
- c) O pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

3 – Para efeitos do disposto na alínea *b*) do número anterior, o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.

4 – Sem prejuízo do disposto no n.º 3, o arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

- 5 – Os senhorios cujos arrendatários deixem de pagar as rendas nos termos dos n.ºs 1 a 3 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.»

«Artigo 10.º

[...]

- 1 – [Anterior corpo do artigo]
- 2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o presente capítulo não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho».

«Artigo 14.º

[...]

- 1 – [...].
- 2 – O disposto no artigo 8.º-A é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de julho de 2020 até ao dia 31 de dezembro de 2020, sendo de 20 dias o prazo indicado no n.º 1 do artigo 8.º-A para as rendas que se vençam durante o mês de julho de 2020.»

Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

São aditados à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, os artigos 8.º-A, 12.º-A e 13.º-A com a seguinte redação:

«Artigo 8.º -A

Dever de comunicação e proposta de acordo

- 1 – O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto no artigo anterior deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar deste regime, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.
- 2 – Em alternativa à comunicação prevista no número anterior, o arrendatário pode endereçar ao senhorio, mediante 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, diferente da solução prevista no artigo anterior.
- 3 – As comunicações previstas nos n.ºs 1 e 2 devem conter, para além dos elementos ali indicados, sob pena de ineficácia:
 - a) O prazo de resposta de 10 dias, nos termos do n.º 4, considerando-se como falta de resposta o incumprimento deste prazo;
 - b) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos dos n.ºs 4 e 6;
 - c) As consequências da falta de resposta, nos termos do n.º 5.
- 4 – A aceitação do acordo ou a respetiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio, por escrito, através de carta registada com aviso de receção para

a morada do locado, no prazo de 10 dias após a receção da proposta do arrendatário.

- 5 – Em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo previsto no número anterior, presume-se que o senhorio manifesta o seu acordo à proposta do arrendatário.
- 6 – O senhorio pode, no prazo previsto no n.º 3, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 10 dias, determinando a rejeição da mesma pelo arrendatário ou a ausência de resposta deste dentro do prazo a aplicabilidade do regime previsto no artigo anterior.
- 7 – O disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) não se aplica às comunicações referidas nos n.ºs 1 e 2 deste artigo, aplicando-se, nesta situação, o regime previsto nos n.ºs 3 a 5 daquela disposição legal.

Artigo 12.º-A

Garantias bancárias

No decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, o senhorio não pode executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais.

Artigo 13.º-A

Regimes mais favoráveis

- 1 – O disposto na presente lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, celebrado 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.
- 2 – 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, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da 2.ª alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, 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.
- 3 – São nulas as cláusulas de renúncia a direitos atribuídos pela presente lei ou de recurso a meios judiciais e de aceitação de aumentos de renda ou do período do contrato dispostas nos contratos referidos no número anterior.
- 4 – No caso previsto no n.º 2, as quantias que já tenham sido pagas a título de renda não são devolvidas ao arrendatário, relevando antes para efeitos de cálculo do montante total em dívida a que se refere a alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º.
- 5 – O disposto no n.º 1 do artigo 10.º do NRAU não se aplica à comunicação referida no n.º 2 deste artigo, aplicando-se, nesta situação, o regime previsto nos n.ºs 3 a 5 daquela disposição legal.»

Artigo 4.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em 23 de julho de 2020

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)

