



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 45/2020

de 20 de agosto

Sumário: 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.

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

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 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 Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto, 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 1 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.

Aprovada em 23 de julho de 2020.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 10 de agosto de 2020.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 12 de agosto de 2020.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.