



COVID-19

Legal Insights nº 47

Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto

A Lei n.º 45/2020, de 20 de maio, procede à segunda alteração do regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida no âmbito de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, em virtude da pandemia Covid-19.

No dia 20 de agosto de 2020 foi publicada em Diário da República a Lei n.º 45/2020 que procede à segunda alteração do regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida no âmbito de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, em virtude da pandemia Covid-19, aprovado pela [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#), posteriormente alterada pela [Lei n.º 17/2020, de 29 de maio](#).

Assim, a Lei em análise, num primeiro momento, apresenta alterações relativamente ao regime aplicável aos **contratos de arrendamento não habitacional e outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais**.

Com efeito, fica estabelecido que a possibilidade de diferimento do pagamento das rendas vencidas pelos arrendatários não habitacionais que preencham os respetivos requisitos, além dos casos anteriormente previstos, é possível aplicar-se às rendas que se vençam nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.

Em qualquer caso, o referido diferimento apenas é aplicável às rendas que se vençam até 31 de dezembro 2020. Cumpre recordar que o limite anteriormente previsto era até 1 de setembro de 2020.

Com referência ao período de regularização da dívida, esta tem início a 1 de janeiro de 2021 e estende-se até 31 de dezembro de 2022. Os moldes de pagamento da dívida continuam a ser os mesmos, no entanto, com o aumento do período de regularização da dívida, a prestação a liquidar pelo arrendatário não habitacional corresponderá ao resultado do rateio do montante total em dívida por 24.

Cumpre ainda relevar que os senhorios cujos arrendatários não habitacionais deixem de pagar as rendas nos respetivos termos previstos, poderão solicitar a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos.

Ainda no âmbito do arrendamento não habitacional, e apenas relativamente às rendas que se vençam entre 1 de julho de 2020 e 31 de dezembro de 2020, a presente Lei vem introduzir um dever de comunicação para o arrendatário não habitacional da sua intenção de beneficiar do regime moratório, por escrito e até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar do referido regime.

Em alternativa ao referido dever de comunicação, o arrendatário não habitacional poderá dirigir uma proposta de acordo ao senhorio sobre o pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista no regime em análise.

No que às **disposições complementares** diz respeito, a presente Lei aditou dois novos artigos que (i) impede o senhorio de poder executar garantias bancárias pelo incumprimento no pagamento de rendas não habitacionais e (ii) estipula que os regimes mais favoráveis aos arrendatários, decorrentes de lei ou acordo, celebrado ou a celebrar entre as partes, não são prejudicados pelo disposto na Lei 4-C/2020, de 6 de abril.

A presente Lei entra em vigor às 00.00 do dia 21 de agosto de 2020.

Para aceder ao texto integral da Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto, por favor clique [aqui](#).

Para mais informações, por favor contacte:

João Pinheiro da Silva

Direito Imobiliário

Email: jpsilva@ctsu.pt

Lisboa: Av. Eng. Duarte Pacheco 7, 7.º piso
1070-100 Lisboa, Portugal
Porto: Praça do Bom Sucesso, 61, Piso 13, fração 1309
4150-146 Porto, Portugal

Tel.: +351 219245010

Fax: +351 219245011

Caso não pretenda rececionar estas comunicações poderá opor-se, a qualquer momento, à utilização dos seus dados para estes fins, devendo para tal, enviar pedido escrito para o seguinte endereço de email: geral@ctsu.pt.

A CTSU assegura ainda o direito de acesso, atualização, retificação ou eliminação, nos termos da legislação aplicável, mediante pedido escrito dirigido para o referido endereço de email. Esta comunicação apenas contém informação de caráter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela CTSU. Antes de qualquer ato ou decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A CTSU não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

CTSU - Sociedade de Advogados, SP, RL, SA é uma sociedade de advogados independente, membro da Deloitte Legal network. A "Deloitte Legal" integra as práticas legais das "member firms" Deloitte Touche Tohmatsu Limited e as sociedades de advogados independentes a ela ligadas que prestem serviços jurídicos. Por motivos legais e regulatórios, nem todas as "member firms" prestam serviços jurídicos.