



COVID-19

Legal Insights nº 36

Lei n.º 17/2020, de 29 de maio

A Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, procede à primeira 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 29 maio de 2020 foi publicada em Diário da República a Lei n.º 17/2020 que procede à primeira 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](#).

A primeira alteração introduzida visa abranger, no âmbito dos **contratos de arrendamento não habitacional e outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais**, a aplicação do diploma aos estabelecimentos abertos ao público cujas atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços estejam, mesmo com o fim do estado de emergência, suspensas ou as suas instalações encerradas ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia Covid-19.

Consequentemente, a possibilidade de diferimento do pagamento das rendas devidas ao abrigo de contratos de arrendamento não habitacional ou outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais pelos arrendatários que preencham os respetivos requisitos, é prorrogada até 1 de setembro de 2020.

Cumprе esclarecer que esta possibilidade de moratória é prevista no máximo, e como se referiu, até 1 de setembro, podendo, no entanto, ser coartada caso cessem os efeitos da disposição legislativa ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia Covid-19 que determinou o encerramento das instalações ou a suspensão das mencionadas atividades.

Com efeito, o período de regularização da dívida só terá início a 1 de setembro de 2020, ou, eventualmente, após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento, caso seja anterior à data aqui referida.

Releva-se que o período de regularização da dívida não poderá ultrapassar o mês de junho de 2021, devendo esta ser realizada em prestações mensais pelo valor correspondente à divisão proporcional do montante total em dívida pelo número de meses previstos para a regularização desta, pagas juntamente com a renda que se vence no respetivo mês.

Ainda no que respeita aos contratos de arrendamento não habitacional e outras formas de exploração de imóveis para fins comerciais, o não pagamento de rendas pelos arrendatários cujas instalações permaneçam encerradas ou que

tenham as suas atividades suspensas ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia Covid-19, e no máximo até 1 de setembro de 2020 ou até que este impedimento se verifique, caso tal ocorra anteriormente à data aqui referida, não poderá ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção dos respetivos contratos, nem ainda enquanto fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.

O diploma legal em apreço estabelece ainda que a indemnização prevista no Código Civil, correspondente a 20% do que for devido, pelo atraso no pagamento das rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020, não é exigível caso os arrendatários não habitacionais possam diferir, nos moldes aqui explicitados, o pagamento das mesmas.

Por fim, a presente Lei estabelece que o apoio financeiro conferido aos **arrendatários habitacionais**, bem como o regime aplicável às **entidades públicas**, tudo nos termos da Lei n.º 4-C/2020, abrange as rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020.

A presente Lei entra em vigor às 00.00 do dia 30 de maio de 2020.

Para aceder ao texto integral da Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, 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 carácter 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.