Nota informativa

julho 2020

Pagamento de rendas vencidas – alargamento do número de prestações para inquilinos não habitacionais

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

O Parlamento aprovou uma alteração relativa ao regime das moratórias de **arrendamento urbano não habitacional**.

Sublinhe-se que o reinício da atividade económica dos operadores económicos e autorização de reabertura dos estabelecimentos não produziu o efeito económico imediato desejável, o que se traduziu em níveis de faturação insuficientes para fazer face a todas as despesas.

Deste modo, o diploma **alarga o prazo para os inquilinos que aderiram à moratória** procederem ao pagamento das rendas vencidas, diluindo o mesmo por um maior número de prestações (a proposta aponta concretamente para um **máximo de 24 prestações**).

O Governo prevê, ainda, que o período de regularização da dívida tenha início em 1 de janeiro de 2021 e se prolongue até 31 de dezembro de 2022, tendo estas prestações de ser obrigatoriamente pagas até dezembro de 2022, salvaguardando que o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas.

Ademais, oferece a possibilidade de **manter o diferimento até aos três meses subsequentes** ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou suspensão da atividade, não se aplicando o diferimento a rendas cujo vencimento seja posterior a 31 de dezembro de 2022.

Trata-se de uma alteração a um regime, já por si excecional, aprovado no final de maio, no contexto do Covid-19. Para poder beneficiar deste regime, o inquilino tem de realizar uma comunicação, por escrito, dirigida ao senhorio, através de carta registada com aviso de receção. Contudo, nada o impede de proceder ao pagamento total (ou parcial) das prestações em falta, em qualquer momento.

O diploma estabelece, ainda, um mecanismo diverso, com o intuito de facilitar o acordo entre o senhorio e o arrendatário, para liquidação das rendas não pagas, nas situações em que o inquilino não pretende usufruir do regime de moratória. Neste contexto, pode o arrendatário realizar uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, endereçando a mesma ao senhorio.

Esta flexibilização deve-se à consciência de que, durante estes meses de pandemia, os senhorios e inquilinos realizaram múltiplos acordos, distintos do previsto na moratória das rendas.

Não obstante, se destes acordos decorrerem regras menos favoráveis do que as que o Governo propôs, o inquilino pode proceder à respetiva revogação, comunicando com o senhorio, através do envio de carta registada com aviso de receção.

PORTO
Av. dos Combatentes da Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA
(em parceria)
Rua de Campolide, 31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO
(em parceria)
Rua Tabatinguera, 140, 17º - Centro
01020-901 São Paulo - SP - Brasil

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.