

## Covid 19 e mora no arrendamento não habitacional

Mapa comparativo da lei 4-C/2020, da lei 17/2020 que a alterou e da proposta de lei 42/XIV com novas alterações

Lei 4-C/2020 de 6.4.2020	Lei 17/2020 de 29.5.2020	Proposta de lei 42/XIV (Gov)
<p><b>Artigo 8.º</b> <b>Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais</b></p>	<p><b>Artigo 8.º</b> <b>[...]</b></p>	<p><b>«Artigo 8.º</b> <b>[...]</b></p>
<p>O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.</p>	<p>1 - (Anterior corpo do artigo.)</p> <p>2 - Até 1 de setembro de 2020, o arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode igualmente diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 seja determinado o encerramento de instalações ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente desde que compreendido no referido período, aplicando-se o disposto nos n.os 4 e 5.</p> <p>3 - No caso de arrendatários abrangidos pelo disposto nos números anteriores, o período de regularização da dívida só tem início a 1 de setembro de 2020, ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data.</p> <p>4 - Do disposto nos números anteriores não pode, contudo, resultar um período de regularização da dívida que ultrapasse o mês de junho de 2021.</p> <p>5 - As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo do presente regime devem ser satisfeitas em prestações mensais não inferiores ao valor resultante</p>	<p>1 - O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente.</p> <p>2 - O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode, de igual modo, diferir o pagamento das rendas vencidas:</p> <p>a) Durante os 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;</p> <p>b) Nos três meses subsequentes ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respetiva atividade.</p> <p>3 - Nos casos previstos nos números anteriores:</p> <p>a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020;</p> <p>b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022;</p> <p>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.</p>

## Covid 19 e mora no arrendamento não habitacional

Mapa comparativo da lei 4-C/2020, da lei 17/2020 que a alterou e da proposta de lei 42/XIV com novas alterações

Lei 4-C/2020 de 6.4.2020	Lei 17/2020 de 29.5.2020	Proposta de lei 42/XIV (Gov)
	do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa.	<p>4 - 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.</p> <p>5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3, o arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.»</p>
		<p><b>«Artigo 8.º-A (novo)</b></p> <p><b>Dever de comunicação e proposta de acordo</b></p> <p>1 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto no artigo anterior deve comunicar a sua intenção, por escrito, ao senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato.</p> <p>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, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista no artigo anterior.</p> <p>3 - 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.</p> <p>4 - Em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo previsto no número anterior, presume-se que o senhorio</p>

## Covid 19 e mora no arrendamento não habitacional

Mapa comparativo da lei 4-C/2020, da lei 17/2020 que a alterou e da proposta de lei 42/XIV com novas alterações

Lei 4-C/2020 de 6.4.2020	Lei 17/2020 de 29.5.2020	Proposta de lei 42/XIV (Gov)
		manifestou o seu acordo à proposta do arrendatário. 5 - O senhorio pode, no prazo previsto no n.º 3, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de cinco dias, sendo que a rejeição da mesma pelo arrendatário, ou a ausência de resposta deste dentro do prazo, determina a aplicabilidade do regime previsto no artigo anterior.
		<b>Artigo 13.º-A (novo)</b> <b>Regimes mais favoráveis</b> 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, pode este proceder à respetiva revogação, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a morada do senhorio constante do contrato, através da qual o arrendatário manifesta a intenção de revogar o acordo e aplicar o regime previsto na presente lei. 3 - No caso previsto no número anterior, 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.»