

MARÇO 2020

COVID 19

MEDIDAS EXCEPCIONAIS E TEMPORÁRIAS

- EFEITOS NO ARRENDAMENTO -

Na sequência da declaração do Estado de Emergência no passado dia 18 de Março, foram aprovadas a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março (Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica) e o Decreto da Presidência do Conselho de Ministros n.º 2-A/2020, de 20 de Março (Execução da declaração do estado de emergência) que estipulam, no que diz respeito às relações de arrendamento (e similares) e processos judiciais relacionados, algumas disposições temporárias a serem tidas em consideração.

I. EFEITOS

a) Suspensão dos Prazos de “Denúncia”

Foi determinada a suspensão dos prazos de “denúncia” dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, nos casos em que essa “denúncia” tenha sido promovida pelo senhorio.

O termo “denúncia” parece aqui utilizado em sentido lato, devendo incluir, estamos em crer, a produção de efeitos da oposição à renovação. De facto, atendendo a que a maioria das situações de denúncia dos contratos se verifica quanto aos contratos de arrendamento de duração indeterminada, outra interpretação seria demasiado restritiva.

O que parece resultar das disposições aprovadas é a mera suspensão da produção de efeitos da denúncia e não a preclusão do direito a fazer cessar o contrato de arrendamento. A “denúncia” que fosse produzir os seus efeitos durante o período em que estejam em vigor as medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 produzirá os seus efeitos (cessação do contrato de arrendamento) após a cessação daquelas medidas.

Nada vem referido relativamente a contratos com regimes equiparados aos da locação de imóveis ou com regimes mistos, nomeadamente contratos de cedência de loja em centro comercial ou contratos de utilização de espaço, razão pela qual, ainda que defensável, não é manifesta a aplicabilidade deste regime provisório àquelas situações.

b) Suspensão dos Despejos

Em paralelo com a suspensão da produção de efeitos das denúncias, foram expressamente suspensas as acções de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.

Não obstante pudesse alegar-se que a suspensão destes processos estaria já coberta pela suspensão dos processos judiciais em geral, importa ainda referir que a aferição da “*situação de fragilidade por falta de habitação própria*” poderá vir a colocar algumas dificuldades interpretativas.

c) Encerramento de Estabelecimentos

O encerramento de instalações e estabelecimentos não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis (e.g. contratos de cedência de loja em centro comercial ou contratos de utilização de espaço), nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

No Código Civil prevê-se que o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento em caso de não utilização do locado por período superior a um ano, o que não deverá decorrer neste período transitório. Assim, ainda que as partes possam estipular disposições distintas nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, nomeadamente prevendo prazos mais curtos, esta norma parece ter especial enfoque no que diz respeito aos contratos de cedência de loja em centro comercial ou contratos de utilização de espaço que tradicionalmente têm cláusulas resolutivas muito restritivas em situações de não utilização do locado.

II. DURAÇÃO

As novas regras previstas em a) e b) acima foram aprovadas ao abrigo da Lei 1-A/2020, que prevê que as mesmas se manterão em vigor até à cessação “das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública”. Não prevendo o referido diploma um período de vigência, parece poder concluir-se que aquelas medidas se manterão até determinação em contrário, não sendo assim possível determinar o seu período de vigência.

Já no que diz respeito ao previsto em c), uma vez que aquela disposição foi aprovada pelo Decreto 2-A/2020, que procede à execução da declaração do estado de emergência, os seus efeitos apenas estarão em vigor durante o período em que se mantenha o estado de emergência, caducando automaticamente com a cessação daquele. Assim, a menos que o estado de emergência venha a ser prorrogado, esta medida vigorará, pelo menos, até 2 de Abril de 2020.

À medida que forem sendo publicados diplomas legislativos que alterem ou complementem o acima referido, actualizaremos esta informação.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre as consequências no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias adoptadas para mitigar os efeitos da Covid 19, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria arrendamento.

Rui Rompante
rr@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com).