

3 DE JUNHO DE 2020

COVID 19 MEDIDAS EXCEPCIONAIS E TEMPORÁRIAS EFEITOS NO ARRENDAMENTO

A Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, veio estipular, no que diz respeito às relações de arrendamento (e similares) e processos judiciais relacionados, algumas disposições temporárias a serem tidas em consideração.

Fruto da evolução ocorrida ao longo das últimas semanas, aquela Lei tem vindo a ser sucessivamente alterada e o seu escopo alargado.

Na sequência da nossa Nota Informativa de Março de 2020, relativa justamente aos efeitos no arrendamento das medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica, a presente Nota Informativa serve de actualização ao regime ali referido, tendo por base as alterações efectuadas pelas Leis n.º 4-A/2020, de 06.04.2020, n.º 14/2020, de 09.05.2020 e n.º 16/2020, de 29.05.2020.

I. EFEITOS

a) Suspensão dos Prazos

No que concerne às relações de arrendamento e, nomeadamente, a sua cessação, foi determinada a suspensão:

1. Da produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento promovidas pelo senhorio;
2. Da caducidade dos contratos de arrendamento, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
3. Da produção de efeitos da revogação e da oposição à renovação promovida pelo senhorio;
4. Do prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil¹, se o término desse prazo ocorrer durante o período em que vigorarem as referidas medidas.

¹ Prevê-se no artigo 1053º do Código Civil que em caso de caducidade do contrato de locação por (i) verificação da condição a que as partes subordinaram o contrato; (ii) cessação do direito ou dos poderes de representação com base nos quais o contrato foi celebrado; (iii) morte do locatário ou extinção da pessoa colectiva; (iv) perda da coisa locada; (v) expropriação por utilidade pública; ou (vi) cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada, a restituição do locado só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade.

As regras supra referidas são aplicáveis, indistintamente, a contratos de arrendamento habitacional e não habitacional.

O que parece resultar das disposições aprovadas é a mera suspensão da produção de efeitos de cessação do contrato e não a preclusão da cessação ou direito a fazer cessar o contrato de arrendamento. Os efeitos contratuais (cessação do contrato de arrendamento) que, em circunstâncias normais, fossem operar durante o período de suspensão legalmente definido, serão produzidos (cessação do contrato de arrendamento) após o prazo limite de aplicação da suspensão.

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) Acções Judiciais

Em paralelo com a suspensão da produção de efeitos da cessação do contrato de arrendamento, 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 ou por outra razão social imperiosa.

Não obstante a benevolência da solução, a falta de quantificação e qualificação da “*situação de fragilidade por falta de habitação própria*” e de “*outra razão social imperiosa*” poderá vir a colocar algumas dificuldades interpretativas.

c) Encerramento de Estabelecimentos

O encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia provocada pela doença COVID-19 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

No que diz respeito à aplicação temporal das regras transitórias referidas acima, deverá ter-se em atenção o seguinte:

1. A suspensão dos efeitos contratuais previstos em a) mantém-se em vigor até 30.09.2020.
2. As acções judiciais relativas ao arrendamento, referidas em b), estão suspensas ao abrigo deste regime excepcional e transitório em vigor. Não sendo especificado o prazo de vigência desta suspensão, decorre do regime aqui analisado que a suspensão manter-se-á em vigor até à cessação da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19. Essa cessação deverá ser confirmada com a revogação ou alteração da Lei n.º 1-A/2020.
3. Já no que diz respeito ao previsto em c), a sua aplicabilidade temporal terá que ser aferida por referência ao tipo de instalações e estabelecimentos, bem como às medidas aplicáveis aos tipos de instalações e estabelecimentos em questão.

Para melhor enquadramento de todas as regras transitórias aplicáveis às relações de arrendamento, aconselhamos a consulta das nossas Notas Informativas de 08.04.2020 e 27.04.2020, relativas à moratória das rendas e regime aplicável, disponíveis [aqui](#).

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).