

16 DE OUTUBRO DE 2020

COVID-19

MEDIDAS EXCEPCIONAIS E TEMPORÁRIAS

REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTECÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS

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

Fruto da evolução ocorrida ao longo dos últimos meses, aquela Lei tem vindo a ser sucessivamente alterada e o seu escopo alargado.

A presente Nota Informativa serve de actualização acerca do regime da suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento, tendo por base as últimas alterações efectuadas à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, pela Lei n.º 58-A/2020, de 30 de Setembro.

Assim, no que concerne à cessação dos contratos de arrendamento, foi agora prorrogada a suspensão, até 31.12.2020:

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;

As regras supra referidas são aplicáveis, indistintamente, a contratos de arrendamento habitacional e não habitacional e a sua aplicação depende do regular pagamento da renda devida no mês em questão (rendas de Outubro a Dezembro de 2020), excepto se os

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.

arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020 (aplicável apenas à moratória no pagamento das rendas nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais).

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.

Para melhor enquadramento de todas as regras transitórias aplicáveis às relações de arrendamento, aconselhamos a consulta das nossas Notas Informativas de 25.03.2020, 08.04.2020, 27.04.2020, 03.06.2020, 05.06.2020 e 01.09.2020.

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

Esta 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).