

Arrendamento com prazos de caducidade suspensos até 30 de setembro

A Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, já alterada pela Lei n.º 4-A/2020 e Lei n.º 4-B/2020, ambas de 6 de abril de 2020, já vinha estabelecer que estariam suspensas:

- Todas as ações de despejo;
- Todos os procedimentos especiais de despejo;
- Todos 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.

Além disso, previa-se que durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação de tais medidas, ficariam suspensos:

- A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
- A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Quanto a estas últimas medidas, a Lei n.º 14/2020, de 9 de maio veio fixar a sua cessação a 30 de setembro de 2020. Assim, até ao final de setembro está suspensa a caducidade dos contratos de arrendamento, a denúncia e oposição à renovação dos contratos por parte dos senhorios e a execução de hipoteca sobre habitação própria e permanente.

Por fim, continua a estabelecer-se que o encerramento de instalações e estabelecimentos no âmbito da pandemia provocada pelo 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, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

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.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

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

LISBOA

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

SÃO PAULO

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