

COVID-19 – ALTERAÇÕES DAS MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

LEI N.º 1-A/2020 DE 19/03
(COM ALTERAÇÕES PELA
LEI N.º 4-A/2020 DE 06/04,
LEI N.º 4-B/2020 DE 06/04 E
LEI N.º 14/2020 DE 09/05)

REGIME EXTRAORDINÁRIO E
TRANSITÓRIO DE PROTEÇÃO
DOS ARRENDATÁRIOS

EFEITOS SOBRE OS CONTRATOS
DE ARRENDAMENTO E OUTRAS
FORMAS DE EXPLORAÇÃO DE
IMÓVEIS

Foi publicada, no dia 9 de maio, a terceira alteração à Lei n.º 1-A/2020, aprovada pela **Lei n.º 14/2020**, e que versa sobre as medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19. Esta Briefing Especial Covid-19 versa, em particular, sobre os efeitos da referida alteração legislativa sobre o **arrendamento urbano habitacional e não habitacional**.

Com esta alteração, a Lei passa a fixar no dia **30 de setembro de 2020** a cessação do **regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários**, em vigor desde março de 2020, que consiste na **suspensão**:

- (a) da **denúncia** de contratos de arrendamento;
- (b) da **caducidade** de contratos de arrendamento, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- (c) da **revogação** ou **oposição à renovação** efetuadas pelo senhorio;
- (d) do prazo de restituição do prédio nos casos de **caducidade** previstos nas alíneas b) e seguintes do Artigo 1051.º do Código Civil (por exemplo, a verificação de condição resolutiva do contrato, cessação de direito ou poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, morte ou extinção do locatário);
- (e) A **execução de hipoteca** sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Foi aditado um novo **Artigo 8º-A**, que dispõe sobre o **encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo de imposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia do Covid-19**, no sentido de que tal encerramento não poderá 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;

- **Obrigação de desocupação de imóveis** em que os mesmos se encontrem instalados.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos – Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro – duarte.vasconcelos@vaassociados.com

Felipe Ferreira – Advogado Associado – felipe.ferreira@vaassociados.com

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com