

## Medidas excepcionais e temporárias de resposta à crise provocada pelo Covid-19 no âmbito do arrendamento urbano

NEWSLETTER - ACTUALIZAÇÃO

JUNHO 2020



### NOTA DE ACTUALIZAÇÃO

Em 9 de Maio foi publicada a Lei n.º 14/2020 que alargou o prazo de vigência do regime da suspensão dos prazos em matéria de arrendamento.

A Lei n.º 17/2020, de 29 de Maio prorrogou, até 1 de Setembro de 2020, o regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos dos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional.

**A) Foi alargada, até 30 de Setembro de 2020, a suspensão de:**

- produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio;
  - caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o terminus desse prazo ocorrer durante a vigência das Medidas Covid;
  - execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Estabelece-se ainda que o encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no actual contexto pandémico **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.

**B) Foi prorrogado, até 1 de Setembro de 2020, o regime das moratórias para arrendamentos (habitacionais e não habitacionais) e contratos de exploração de imóveis para fins comerciais**

- É permitido, até 1 de Setembro de 2020, o diferimento do pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da actual pandemia seja determinado o encerramento de instalações ou suspensão de actividades ou no primeiro mês subsequente, desde que compreendido no referido período.



- Nestas situações, o período de regularização da dívida só tem início a 1 de setembro de 2020, ou após o termo do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data - não pode, contudo, resultar um período de regularização da dívida que ultrapasse o mês de junho de 2021.
- As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo do presente regime devem ser satisfeitas em prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa;

- A falta de pagamento das rendas vencidas até dia 1 de Setembro de 2020 não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis;

*Quanto à moratória legal no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, foi, no passado dia 25 de Junho, aprovada a Proposta de Lei 42/XIV, que deu já entrada na Assembleia da República, no sentido de alargar as rendas passíveis de diferimento, estabelecer novas regras para o seu pagamento diferido e prever um mecanismo que facilite o acordo entre senhorio e arrendatário para liquidação das rendas não pagas*

O **CASTRO NETO ADVOGADOS** tem uma equipa dedicada e habilitada na assessoria jurídica no direito do arrendamento, que acompanha as sucessivas alterações legislativas na matéria.

Para mais informações, queira contactar:

**ANA CAROLINA DIAS**

Advogada

E: [adas@castroneto.pt](mailto:adas@castroneto.pt)

**CASTRO NETO ADVOGADOS**

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4º Dto.

1050-012 Lisboa - Portugal

T: (+351) 213 139 020

W: [www.castroneto.pt](http://www.castroneto.pt)