

NOTA INFORMATIVA - IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR SOBRE ARRENDAMENTO - COVID19

Os diplomas publicados no contexto da pandemia COVID 19 têm algumas implicações nos contratos de arrendamento vigentes e a celebrar, durante o período denominado de situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID -19.

Este período iniciou em 12 de Março de 2020 (embora se encontrem posições que defendem a data de 9 de Março de 2020) e prolongar-se-á até declaração da sua cessação por decreto-lei.

Como contexto geral destas medidas, importa assinalar que **os processos judiciais, incluindo os urgentes, se encontram suspensos no referido período.** Tal determinação é relevante porquanto o exercício dos direitos do âmbito o arrendamento, nomeadamente os que importam a extinção do contrato, se exercem judicialmente. Sem poder recorrer aos Tribunais, os contratos manter-se-ão sem tutela judicial, caso ocorram factos que importem a extinção ou modificação dos contratos.

A regra geral de suspensão é complementada por uma norma específica, cuja alcance permanece duvidoso.

É determinado **que são 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.

Considerando que os processos referidos nesta norma estão suspensos ao abrigo da regra geral referida, não se compreende a necessidade e o sentido desta norma, até pela dificuldade de, na situação presente, se aferir da condição prevista.

Eventualmente, poderá entender-se que a norma se aplicará em processos em fase de prolação de sentença, acto que os Tribunais praticam habitualmente mesmo em férias judiciais.

Importa igualmente sublinhar que não foi até ao momento publicada legislação que implique a modificação dos direitos e obrigações de senhorios e inquilinos, mormente no que respeita ao pagamento de renda, pelo que o regime do arrendamento, com as excepções assinaladas

abaixo, permanece em vigor. Tal não impede, naturalmente, a alteração consensual dos termos dos contratos, a título provisório ou definitivo.

Como cláusula de salvaguarda, ainda não testada em situação análoga, surge o regime da resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias, prevista genericamente no Código Civil, à qual poderá ser aplicada em situações limite e a sopesar casuisticamente.

Como excepção à manutenção dos regimes legal e contratual do arrendamento encontra-se previsto que até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS -CoV-2 e da doença COVID -19, fica **suspensa a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio.**

Não obstante entenderemos que a redacção é deficiente, devemos concluir, atenta a razão de ser da norma, que a mesma se aplica à denúncia em sentido próprio e à oposição à renovação dos arrendamentos a termo.

Nos termos do diploma, se bem interpretamos a norma, a denúncia ou oposição à renovação são válidos e podem ser comunicados. Todavia, a sua eficácia, i.e. a produção de efeitos, suspende-se até à cessação referida, operada por decreto-lei. Prevemos que tal decreto-lei venha a prever medidas de adaptação porquanto a aplicação literal do preceito significaria que os contratos de arrendamento poderiam findar no dia imediato à cessação do presente regime de excepção.

Mais duvidosos será a sua aplicação a outras causas de extinção do contrato, como seja a caducidade e a resolução com justa causa, mas numa perspectiva prática, a suspensão dos processos judiciais implica que qualquer causa de extinção não possa ser executada.

Ainda sobre causas de extinção, importa atentar noutra norma que determina que o encerramento de instalações e estabelecimentos no contexto das medidas de emergência 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.

Chamamos a atenção para o facto desta informação não dispensar o aconselhamento sobre cada situação concreta, mercê das variáveis presentes num regime complexo como é o do arrendamento.

A presente Nota Informativa destina-se a distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt