



CAVALEIRO & ASSOCIADOS
— SOCIEDADE DE ADVOGADOS R.L. —

ARRENDAMENTO HABITACIONAL E COVID-19

PARTE I - EFEITOS DA CESSAÇÃO DOS CONTRATOS E ACÇÕES DE DESPEJO

Em Março de 2020, por força das medidas adoptadas em face da pandemia provocada pelo Covid-19 assistiu-se no sector imobiliário, em face do decretamento do estado de emergência pelo Presidente da República, ao estabelecimento de um regime excepcional e temporário de protecção dos arrendatários através da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março.

Estabeleceu-se, à data, a suspensão da produção de efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento efectuadas pelos senhorios (até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por Sars-CoV-2 e da doença Covid-19) e a suspensão da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria ou permanente do executado. Menos de um mês depois¹ a suspensão dos efeitos da cessação do contrato de arrendamento habitacional, durante a vigência das medidas acima referidas e até 60 dias após as mesmas, passou também a abranger a caducidade do contrato de arrendamento (a menos que o arrendatário não se oponha à cessação do contrato), a produção de efeitos da revogação e da oposição à renovação efectuadas pelo senhorio e o prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil quando o seu término ocorrer durante o período acima referido. Este período foi sendo sucessivamente prorrogado², sendo que actualmente os efeitos da cessação do contrato acima referidos estão suspensos até 30 de Junho de 2021. Não obstante, desde a redacção dada pela Lei n.º 58-A/2020, que tal regime depende do regular pagamento das rendas devidas, salvo se o arrendatário beneficiar do regime excepcional e transitório de mora no pagamento das rendas.

Paralelamente, estabeleceu-se a suspensão das acções de despejo, dos procedimentos especiais de despejo e dos processos para entrega de coisa imóvel arrendada quando o arrendatário por força de decisão final a proferir possa ser colocado numa situação de fragilidade por falta de habitação própria, estabelecendo-se posteriormente que a situação de fragilidade pudesse advir de outra razão social imperiosa³. Actualmente⁴ o regime legal prevê que tenha que ser proferida, a requerimento do arrendatário, decisão que confirme que os actos de entrega judicial da casa morada de família colocam o arrendatário em situação de fragilidade e ainda que seja ouvida a contraparte.

¹ Na redacção dada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de Abril

² De acordo com a redacção dada pelas Leis n.º 14/2020, de 9 de Maio, n.º 58-A/2020, de 30 de Setembro, e n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro

³ Lei n.º 4-A/2020, de 6 de Abril

⁴ Lei n.º 4-B/2021, de 1 de Fevereiro



Pedro Seixas Silva
Advogado



Sofia Garriapa
Advogada-estagiária