



Circular

N. Ref.36/2020

Data:21/03/2020

ASSUNTO: Medidas excepcionais face ao surto de doença (V) – Arrendamento não habitacional (Lei n.º 1-A/2020 e Decreto n.º 2-A/2020)

Exmos Senhores

Junto se remete informação do nosso consultor jurídico sobre Medidas excepcionais face ao surto de doença (V) – Arrendamento não habitacional (Lei n.º 1-A/2020 e Decreto n.º 2-A/2020)

Com os melhores cumprimentos

Ana Vieira

Secretária Geral

INFORMAÇÃO

Medidas excepcionais face ao surto de doença (V) – Arrendamento não habitacional (Lei n.º 1-A/2020 e Decreto n.º 2-A/2020)

I

1. Foi publicada a Lei n.º 1-A/2020, de 19-3, que entra em vigor em 20-3-2020.

2. Como é sabido, os contratos de arrendamento *não habitacional* podem ser denunciados para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento. Estes arrendamentos podem também ser denunciados mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que o senhorio pretenda a cessação.

Estas denúncias obrigam o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento.

Nos termos da Lei acima referida, até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública, **fica suspensa a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efectuadas pelo senhorio.**

3. Nos termos da Lei acima referida até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infecção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública, **fica também suspensa execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.** Nos termos desta disposição, a suspensão referida só é aplicável nos arrendamentos *para habitação*.

II

4. Foi também publicado o Decreto n.º 2-A/2020, de 20-3, que procede à execução da declaração de estado de emergência efectuada pelo Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18-3. O referido Decreto n.º 2-A/2020 entra em vigor às 00h00 do dia 22-3-2020.

5. Em matéria de arrendamento não habitacional, o novo Decreto n.º 2-A/2020 contém disposição (art. 10º) que determina que o encerramento de instalações e estabelecimentos – *incluindo os estabelecimentos comerciais* –, que é determinado noutros preceitos do mesmo diploma, **não pode servir de fundamento à resolução, denúncia ou outra forma de extinção** (como a oposição à renovação de contrato a termo) **de arrendamento não habitacional ou à cessação de outras formas de exploração de imóveis** (como a cedência de exploração de estabelecimento comercial ou industrial ou a locação de espaço em centro comercial) **em que os mesmos se encontrem instalados**.

ASM

21-3-2020