NEWSFLASH SETEMBRO/2020

BQ ADVOGADAS

BQ ADVOGADAS, SP, RL

LEGISLAÇÃO

SETEMBRO 2020

Decreto-Lei n.º 62-A/2020 de 03/09/2020 - Altera as medidas excepcionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID-19.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 70-A/2020 de 11/09/2020 - Declara a situação de contingência no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Decreto-Lei n.º 70/2020 de 16/09/2020 - Actualiza a idade de acesso às pensões e elimina o factor de sustentabilidade nos regimes de antecipação da idade de pensão de velhice no regime geral da segurança social.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2020 de 29/09/2020 - Prorroga a declaração da situação de contingência no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Decreto-Lei n.º 51/2020 de 29/09/2020 - Altera as medidas excepcionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID-19.

Lei n.º 58-A/2020 de 30/09/20200 - Alarga o regime extraordinário de protecção dos arrendatários, procedendo à sexta alteração à Lei nº 1-A/2020, de 19 /03.

O Regime Extraordinário de Protecção dos Arrendatários - COVID-19

Carla Beselga

Com o surgimento da pandemia, foram criados muitos regimes proteccionistas nomeadamente na protecção dos arrendatários e em 19 de Março surgem as Medidas excepcionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, as quais estabeleceram que ficavam suspensas as denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional.

Esta Lei, neste espaço de tempo, já sofreu seis alterações: pela Lei 4-A/2020, de 6 de Abril, Lei 4-B/2020, de 6 de Abril, pela Lei 14/2020, de 9 de Maio, Lei 28/2020, de 28 de Julho e a última alteração de 30 de Setembro, com a Lei 58-A/2020.

Foram estabelecendo todas estas alterações suspensões garantistas para o arrendatário em dificuldades no pagamento das rendas e, assim, foi estabelecido que até 30 de setembro de 2020, estavam suspensos os seguintes efeitos:

a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;

b) A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;

c) A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
d) O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
e) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

O que mudou agora?

Com a Lei 58-A/2020, o prazo que estava em vigor até setembro de 2020, foi alargado até 31 de Dezembro do corrente ano. No entanto foi estabelecida uma alteração substancial a esta suspensão, a qual suspende os efeitos acima referidos mas fá-los depender do pagamento da renda devida nesse mês, com excepção para os arrendatários que estejam abrangidos pelo regime do diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais.

De facto nota-se uma garantia acrescida para os arrendatários em prejuízo dos senhorios, que podem ver as suas vidas imobiliárias cada vez mais prejudicadas.

Veremos o que o futuro nos reserva relativamente a estes prazos e à situação tenebrosa que muitas famílias, tanto do lado do Arrendatário como do Senhorio, se encontram a viver.

BQ ADVOGADAS, SP, RL

JURISPRUDÊNCIA

SETEMBRO 2020

Direito Civil Imobiliário e do Arrendamento

Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 14/09 - Obrigações, liquidação em prestações: Em regra, nas obrigações cujo cumprimento foi aprazado, o credor só pode exigi-lo após esse prazo ter decorrido. Contudo, o art. 781º do CC estabelece como excepção que se a obrigação puder ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização atempada de uma delas importa o vencimento de todas, mesmo que o prazo para o seu cumprimento ainda não tivesse decorrido.

Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 17/09 - Contrato de mediação imobiliária, mediador, obrigações, responsabilidade contratual: Deve entender-se que há inversão do ónus da prova da entrega da quantia da reserva de um imóvel por parte do interessado, quando o mediador torna muito difícil a prova dessa entrega por parte do cliente, designadamente omitindo, ao contrário do que comunicara, o envio do comprovativo da transferência.

:

AGENDA

01/09

Lançamento do novo Site BQ Advogadas

No dia 1 de Setembro, lançámos um novo site! Mais intuitivo e organizado, é um espaço onde irá encontrar muita informação útil, bem como as nossas últimas funcionalidade

02/09

Lançamento Podcast BQ - Direito à Conversa

No passado dia 2 de Setembro, aventurámo-nos pelo mundo dos podcasts. "Direito à Conversa" é o nome do nosso mais recente projecto, que visa dar a conhecer um pouco melhor não só a equipa da BQ mas também falar de temas actuais, bem como contará com alguns convidados. Sai quinzenalmente e já conta com três episódios, que podem ser ouvidos no nosso também novo site.

AGENDA

04/09

Rentreè NewSport

As novidades não pararam em Setembro e, tal como o ano judicial retomámos a nossa NewSport.
O espaço para o direito desportivo volta a ter lugar às sextas-feiras na BQ.

09/09

Ana Pereira alcança título de Mestre em Direito

Neste dia, mais uma grande notícia para a equipa da BQ Advogadas! Ana Salgado Pereira, Advogada-Estagiária, alcançou o título de Mestre em Direito, defendendo, como tese, o tema "Adopção Internacional". Um orgulho para todos nós, pois cada vitória individual é sentida como sucesso pelo colectivo.

AGENDA

08 A 11/10

Salão Imobiliário de Lisboa

De 08/10 a 11/10 marcámos presença no Salão Imobiliário de Lisboa. Foi a nossa primeira experiência neste evento, ainda para mais em tempo de pandemia, mas cremos ter sido uma estreia de sucesso!

31/10

9º aniversário BQ

No final deste mês, celebramos 9 anos de existência. Desta vez, sem os festejos do costüme, pois os tempos assim o ditam, mas com muita alegria por estarmos cá mais um ano para partilhar com os nossos Clientes, Parceiros e Amigos!

A Equipa

O Sucesso é uma decisão. Decida-se connosco