**Proposta de Lei n.º 64/XIV/2.ª**

**Exposição de Motivos**

Atendendo à emergência de saúde pública de âmbito internacional, declarada pela Organização Mundial de Saúde, no dia 30 de janeiro de 2020, bem como à classificação do vírus como uma pandemia, no dia 11 de março de 2020, bem como às declarações de estado de emergência pelo Presidente da República, importa acautelar, estrategicamente, a previsão de normas para resposta aos efeitos trazidos pela epidemia SARS-CoV2. A vida pessoal e profissional dos cidadãos foi profundamente afetada e sujeita a mudanças e condicionamentos até aqui não experimentados. O tecido empresarial viu-se, em muitas ocasiões, compelido a encerrar total ou parcialmente os seus estabelecimentos, a reajustar os seus horários de funcionamento, a introduzir novos modos e rotinas de trabalho e a empreender modificações físicas e logísticas nos seus estabelecimentos ou espaços de laboração.

Neste cenário, poucos regimes vigentes no ordenamento jurídico estavam preparados para dar resposta adequada. Este problema foi particularmente sentido naqueles regimes, como o do arrendamento, que não podem deixar de ser desenhados em linha com aquilo que o contexto económico e social vai reclamando a cada momento. Dentro do arrendamento, os impactos foram particularmente sentidos no âmbito do arrendamento para fins não habitacionais. Na verdade, enquanto a imposição de períodos de quarentena, de confinamento e de teletrabalho intensificou o uso da habitação, as mesmas variáveis provocaram o efeito exatamente inverso em matéria não habitacional, levando, em muitos casos, a que os espaços arrendados não pudessem ser utilizados para os fins a que se destinavam ou não o pudessem ser na intensidade contratada ou desejada.

Em face desta realidade, o Governo e a Assembleia da República foram adotando diversas medidas que oscilaram entre diferimentos no pagamento das rendas vencidas em determinados períodos de confinamento ou de encerramento legal ou administrativo dos espaços; imposição legal de um desconto no valor das remunerações a pagar pela utilização dos espaços para fins comerciais; criação de linhas de crédito; suspensão da eficácia de determinados efeitos associados ao regime dos contratos de arrendamento, como a execução de garantias, a cessação do contrato; etc.

As soluções adotadas sempre foram de desenho e construção complexos, no entanto, não poderia ter sido de outra forma: a realidade do arrendamento para fins não habitacionais é extremamente díspar e intrincada, não se revelando possível, ou mesmo desejável, apresentar uma solução única e transversal a todos os cenários a que subjetivamente se aplica. Uma resposta assim apresentada faria tábua rasa de todas as especificidades que a factualidade prática convoca e seria insensível à realidade a que se destina. Por outro lado, o regime a apresentar não poderia ser demasiadamente detalhado, dada a generalidade e abstração que não podem deixar de enformar os atos normativos. Resolver as questões do arrendamento sempre convocou, por isso, a necessidade de encontrar uma solução de compromisso ou de equilíbrio entre aqueles dois vetores.

Acresce que, num contexto de constante mutação e instabilidade, quaisquer medidas traçadas a longo prazo estariam votadas ao insucesso, por inevitavelmente se virem a revelar desajustadas e insuficientes. Nessa medida, a atuação do Governo e da Assembleia da República foi, e só poderia ter sido uma: a de ir adotando as medidas que cada contexto exigia, procedendo a uma reanálise permanente da conjuntura enfrentada e a uma revisão, em conformidade, das soluções e medidas adotadas.

Por esse motivo, também em matéria de arrendamento, foi necessário introduzir reajustes sucessivos, por forma a gerir o problema. Neste sentido, este é o momento de introduzir novas modificações no regime do arrendamento para fins não habitacionais.

O regime que agora se propõe procura alargar o período de suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento, previsto na Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, e introduzir-lhe alguns aperfeiçoamentos, sendo certo que o regime previsto não prejudica o regular pagamento das rendas. Procura, por outro lado, estabelecer um regime especial na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, para os estabelecimentos que tenham sido encerrados, por medida legal ou administrativa, em março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permanecem encerrados. O regime que agora se propõe é complementado por um conjunto de apoios ao arrendamento para fins não habitacionais que o Governo apresentou ao abrigo de um programa específico de apoio ao arrendamento.

Já no que respeita ao arrendamento habitacional, verifica-se a necessidade de manter um conjunto de medidas que visam, a curto prazo, salvaguardar o direito à habitação.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, com pedido de prioridade e urgência:

Artigo 1.º

**Objeto**

A presente lei procede:

1. À sétima alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4‑A/2020, de 6 de abril, 4-B/2020, de 6 de abril, 14/2020, de 9 de maio, 16/2020, de 29 de maio, 28/2020, de 28 de julho, e 58-A/2020, de 30 de setembro, que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARSCoV-2 e da doença COVID‑19;
2. À terceira alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pelas Leis n.ºs 45/2020, de 20 de agosto, e 17/2020, de 29 de maio, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.

Artigo 2.º

**Alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março**

O artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 8.º

[…]

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, ficam suspensos até 30 de junho de 2021:
2. […];
3. […];
4. […];
5. […];
6. […].
7. O disposto no número anterior depende do regular pagamento da renda devida nesse mês, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto nos artigos 8.º ou 8.º-B da Lei n.º 4‑C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual.
8. O disposto no número anterior aplica-se às rendas devidas nos meses de outubro a dezembro de 2020 e de janeiro a junho de 2021.
9. No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a estabelecimentos que tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, a março de 2020 e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021, a duração do respetivo contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão de efeitos prevista no n.º 1.
10. A prorrogação prevista no número anterior conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos seis meses após o levantamento da medida de encerramento.
11. A suspensão de efeitos prevista no n.º 1 e a prorrogação prevista no n.º 4 cessam se, a qualquer momento, o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar das mesmas.»

Artigo 3.º

**Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**

Os artigos 4.º, 10.º e 12.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[…]

Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda nos meses de abril a junho de 2020, não efetue o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Artigo 10.º

[…]

1. […].
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior:
3. O presente capítulo não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho;
4. O artigo 8.º-B não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.

Artigo 12.º

[…]

1. A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que é possível o respetivo diferimento, não é exigível sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei.
2. […].
3. […].»

Artigo 4.º

**Aditamento à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**

É aditado à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, o artigo 8.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 8.º-B

Estabelecimentos que permanecem encerrados a 1 de janeiro de 2021

# Aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permaneçam encerrados aplica-se o disposto nos números seguintes.

# Relativamente às rendas vencidas em 2020, cujo pagamento tenha sido diferido ao abrigo da presente lei, o arrendatário pode voltar a diferir o respetivo pagamento, nos seguintes termos:

# O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023;

# O pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

# Relativamente às rendas vencidas em 2021, o arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas, correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando-se o disposto nas alíneas do número anterior.

# O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto nos números anteriores deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até 20 dias após a entrada em vigor da presente lei, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.

# A comunicação prevista no número anterior é efetuada mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

# Caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas nos termos do presente artigo, os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos prevista no n.º 5 do artigo 8.º, por referência às rendas do ano de 2020 e de 2021, vencidas e não liquidadas.

# O diferimento no pagamento das rendas nos termos do presente artigo não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais.»

# Artigo 5.º

# Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 10 de dezembro de 2020

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares