



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Parecer

Projeto de Lei n.º 724/XIV/2.ª – (BE)

Autor: Deputada

Maria Begonha (PS)

Regime extraordinário de apoio à manutenção de habitação e espaços comerciais no período de mitigação e recuperação do SARS Cov-2 (6.ª alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

ÍNDICE

PARTE I - CONSIDERANDOS

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

PARTE III - CONCLUSÕES

PARTE IV - ANEXOS

PARTE I - CONSIDERANDOS

1. Nota introdutória

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 724/XIV/2.ª, que visa proceder à 6.ª alçada à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, a qual consagra o 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.

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda tem competência para apresentar esta iniciativa, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e, ainda, dos artigos 4.º e 8.º do Regimento da Assembleia da República (doravante RAR).

A forma de projeto de lei está de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do RAR, respeita os limites impostos pelo artigo 120.º do RAR e cumpre os requisitos formais previstos no artigo 124.º do RAR.

A presente iniciativa deu entrada a 9 de março de 2021, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação no dia 11 de março.

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação é competente para a elaboração do respetivo parecer.

2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa

A presente iniciativa visa alterar a Lei n.º 4-C/2020 que aprovou 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 COVID19.

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes identificam a intensificação da pandemia e as medidas de confinamento resultantes como um motivo para a alteração da legislação em vigor, nomeadamente para permitir o apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais.

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Os proponentes entendem que não existe em Portugal uma justa repartição dos esforços e, nesse sentido, pretendem promover um regime de repartição de custos e de estabilização dos arrendamentos e rendas.

Assim, os proponentes procuram que se proceda à redução em 20% do valor das dívidas, tendo por referência o valor acumulado de dívidas não pagas face ao nível das rendas de março de 2020, excecionando, contudo, os contratos que não tenham transitado para o Novo Regime de Arrendamento.

De igual modo, no cumprimento das condições prestacionais que os proponentes identificam, a saber, “que se paguem as dívidas a partir de 1 de janeiro de 2022 com o valor reduzido em 20% e em prestações mensais repartidas por 36 meses”, os contratos serão renovados até 1 de janeiro de 2025.

Em igual sentido, os proponentes visam limitar os valores das rendas tendo em vista a “estabilização dos valores de renda comportáveis com a quebra de rendimentos” resultantes da crise económica causada pela pandemia que atravessamos.

Sobre o teor da iniciativa:

O artigo 2.º do projeto de lei procede ao aditamento dos artigos 13.º-B e 13.º-C à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

No artigo 3.º alteram-se os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 8.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 9.º, 12.º, 13.º e 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

Por fim, o artigo 4.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

3. Enquadramento jurídico nacional

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição bastante exaustiva do enquadramento legal nacional desta matéria, motivo pelo qual se remete a análise deste item para o referido documento.

4. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, verificou-se que, sobre esta matéria, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições.

Identificaram-se, nesta sessão legislativa, a aprovação da Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro, bem como a Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro. Adicionalmente foram rejeitadas as seguintes iniciativas:

1. Projeto de Lei n.º 603/XIV (BE) - «Extensão dos contratos de arrendamento para fins comerciais no período de retoma da economia, no caso de perdas de faturação consideráveis (3.ª alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)»;
2. Projeto de Lei 601/XIV/2 (PCP) - «Regime extraordinário de proteção dos arrendatários»;
3. Projeto de Lei 600/XIV/2 (PCP) - «Regime excecional de pagamento das rendas»;
4. Projeto de Lei 599/XIV/2 (PCP) - «Estabelece para 2021 o regime excecional aplicável a formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais» - iniciativa rejeitada na generalidade, em 18.12.2020;

5. Apreciação dos requisitos formais

A iniciativa ora em apreciação preenche os requisitos formais.

Contudo são levantadas questões de constitucionalidade, nomeadamente pela aplicação retroativa da lei. Assinala-se, na nota técnica que se anexa, as normas identificadas como potencialmente inconstitucionais nomeadamente por “consubstanciar uma eventual ofensa dos princípios da confiança e segurança jurídicas subjacentes ao princípio do Estado de direito democrático, consagrado expressamente no artigo 2.º da Constituição”.

Entende-se, no entanto, que as normas identificadas poderão ser corrigidas em sede de especialidade, pelo que tal não inviabiliza a sua discussão.

Por fim assinale-se também que a iniciativa poderá violar a designada “lei-travão”.

6. Análise de direito comparado



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha e Irlanda.

7. Consultas

A nota técnica dá conta do pedido do Vice-Presidente da Comissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), podendo ainda a Comissão deliberar, se o entender, solicitar parecer ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

O Relator do presente parecer reserva a sua opinião para o debate em plenário da iniciativa, a qual é, de resto, de elaboração facultativa conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do RAR.

PARTE III - CONCLUSÕES

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 724/XIV/2.ª, que pretende alterar a Lei n.º 4-C/2020 que aprovou 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 COVID19, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, levanta questões de inconstitucionalidade, tal como mencionado no ponto 5 da Parte I e na Nota Técnica que se anexa, mas que não obstam à apreciação do diploma na generalidade, porque estas são supráveis em sede de especialidade.

PARTE IV - ANEXOS

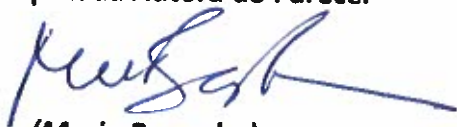
Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

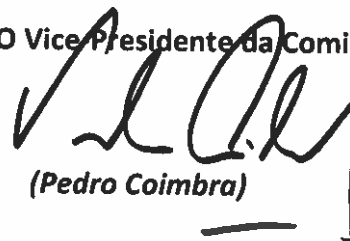
Palácio de S. Bento, 5 de maio de 2021.

A Deputada Autora do Parecer



(Maria Begonha)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)

