

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Proposta de Lei n.º 21/XIV/1.ª (GOV)

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

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, a Deputada Não Inscrita Joacine Katar Moreira apresenta as seguintes propostas de alteração à Proposta de Lei n.º 21/XIV:

Exposição de Motivos

[...].

Adicionalmente, permite-se que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., conceda ~~empréstimos~~ subsídios para pagamento de renda a estes arrendatários, garantindo-se deste modo um auxílio que permita às famílias o pagamento da renda devida e, deste modo, manter a estabilidade do seu agregado habitacional, e aos senhorios particulares manterem o rendimento dos seus imóveis arrendados. Bem assim, semelhante apoio será estendido a senhorios que sejam colocados em situação de carência económica devido à falta de pagamento de rendas pelos seus arrendatários.

[...].

CAPÍTULO II

[...]

Artigo 3.º

Quebra de rendimentos dos arrendatários e senhorios habitacionais particulares

1 - [...].

2 - A demonstração da quebra de rendimentos, por desemprego, *lay-off* ou outro motivo atendível baseado no estado de emergência, é efetuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação, salvaguardando-se quer os rendimentos auferidos em situação de trabalho formal, quer em situação de trabalho

informal.

- 3 - [NOVO] É concedida a isenção do pagamento de quaisquer emolumentos para a obtenção de documentos oficiais que sejam necessários para demonstração da quebra de rendimentos.

Artigo 4.º

[...]

Artigo 5.º

[...]

- 1 - Os arrendatários habitacionais, de imóvel ou partes de imóvel, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra referida no artigo 3.º, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente, devem ter a sua renda reduzida em igual percentagem de forma a manter a mesma taxa de esforço, sendo que o Estado deverá constituir-se como fiador solidário através de um programa de apoio específico coordenado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.). ~~podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de um empréstimo sem juros para~~ Tal programa destina-se a suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).
- 2 - [...].
- 3 - Os senhorios habitacionais particulares que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, cujos arrendatários não recorram a ~~empréstimo~~ subsídio do IHRU, I. P., nos termos dos números anteriores, podem, por sua vez, eles próprios, solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um ~~empréstimo sem juros~~ subsídio para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do IAS.
- 4 - Os ~~empréstimos~~ subsídios a que se referem os n.ºs 1 e 3 são concedidos pelo IHRU, I. P., ao abrigo das suas atribuições, em particular da competência prevista ~~na alínea k)~~ nas alíneas h), i) e j) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual, e têm, ~~como primeiras fontes de financiamento, as verbas inscritas no seu orçamento para 2020 provenientes da consignação de receita de impostos sobre o rendimento e, se~~

~~necessário, das verbas a transferir para o IHRU, I. P., pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças no âmbito de políticas de promoção de habitação, financiadas por receitas de impostos inscritas no capítulo 60, ambas nos termos previstos na Lei que aprova o Orçamento do Estado para 2020, bem como nos saldos transitados do Programa SOLARH, criado pelo Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de fevereiro, na sua redação atual.~~ como primeira fonte de financiamento, verbas a transferir para o IHRU, I. P., pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

- 5 - O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I. P., com as condições de concessão dos ~~empréstimos~~ subsídios referidos nos números anteriores, atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação, que não excederá 7 dias úteis após aprovação da presente proposta de lei pela Assembleia da República, no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, I.P., sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.
- 6 - [NOVO] Estão excluídos da atribuição de subsídios Fundos de Investimento, Entidades Bancárias, Entidades Seguradoras, Misericórdias e Fundações.

Artigo 5.º - A [NOVO]

Prorrogação do prazo e isenção de obrigações fiscais aos senhorios habitacionais particulares

- 1 - Prorrogação do prazo do pagamento da primeira prestação do Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), que vence a 31 de maio, até 30 de setembro de 2020.
- 2 - Isenção parcial do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) proporcional à quebra do rendimento e considerando apenas a redução referente às rendas que beneficiem do subsídio a atribuir pelo IHRU.
- 3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo é concedido aos senhorios habitacionais particulares cujas rendas não sejam especulativas, para o que devem ser, no mínimo, iguais ou inferiores a 1/20 do Valor Patrimonial Tributário atual do locado.

Artigo 6.º - A [NOVO]

Realojamento de Emergência

- 1 - Cidadãos que vivam em condições indignas, e. g., precárias, insalubres e inseguras, sobrelotadas ou inadequadas, nos termos do Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, podem requisitar realojamento de emergência no sentido de facilitar o cumprimento das exigências do Estado de Emergência e/ou condições dignas de quarentena.

2 - As Uniões e Juntas de Freguesia devem efetuar as diligências necessárias por forma a sinalizar e encaminhar os cidadãos referidos no n.º 1.

3 - Para o cumprimento no disposto no n.º 1 é autorizada a requisição de alojamentos vazios, nomeadamente alojamento municipal e de alojamento local.

CAPÍTULO III

[...]

Artigo 7.º

[...]

a) [...].

b) [...].

c) [NOVO] Às coletividades e associações de carácter cultural, de recreio, cívico e desportivo e sem fins lucrativos.

Artigo 8.º

Diferimento e apoio de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais

1 - O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

2 - [NOVO] O arrendatário que corresponda à alínea c) do artigo 7.º, em alternativa ao diferimento previsto no número anterior, pode solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um apoio para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, de acordo com o regulamento a ser elaborado por esta mesma entidade, com idênticas condições de concessão dos subsídios referidos no artigo 5.º.

Artigo 10.º - A [NOVO]

Prorrogação do prazo de obrigações fiscais (IMI e IRS) aos senhorios não habitacionais particulares

1 - Prorrogação do prazo do pagamento da primeira prestação do Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), que vence a 31 de maio, até 30 de setembro de 2020.

2 - Isenção parcial do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) proporcional à quebra do rendimento, considerando apenas a redução das rendas que beneficiem do subsídio atribuído pelo IHRU.

3 - O disposto no n.º 2 é concedido apenas aos senhorios não habitacionais particulares cujas rendas não sejam especulativas, para o que devem ser, no mínimo, iguais ou inferiores a 1/20 do Valor Patrimonial Tributário atual do locado.

CAPÍTULO V

[...]

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 entre o dia 1 de abril e o dia ~~1 de julho~~ 30 de setembro de 2020 não é exigível, sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei.

2 - (...)

Artigo 13.º - A [NOVO]

Prazos

Durante os meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente:

1 - Os arrendatários podem efetuar o pagamento da renda até ao dia 15 de cada mês.

2 - O valor da renda não pode ser atualizado, independentemente da publicação de qualquer coeficiente de atualização anual das rendas, ou da estipulação de um regime específico pelas partes.

Assembleia da República, 1 de abril de 2020

A Deputada,

Joacine Katar Moreira