



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 42/XIV/1.^a

Exposição de Motivos

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, veio estabelecer 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.

Quanto aos contratos de arrendamento não habitacional, afigurava-se elementar assegurar que os estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa, tiveram de ser encerrados ou viram as suas atividades suspensas, estivessem dispensados do pagamento das rendas referentes aos respetivos estabelecimentos comerciais. Na verdade, o encerramento ou suspensão tiveram, em princípio, como consequência, a suspensão da própria atividade económica, razão pela qual os operadores comerciais em causa se viram privados da entrada de capital necessário para satisfazer os respetivos encargos, nomeadamente, as rendas dos imóveis que tomam por arrendamento.

Neste contexto, considerou-se que os senhorios podiam desempenhar um importante papel na atenuação desta dificuldade, determinando-se, nomeadamente, que o pagamento das rendas fosse diferido para momento posterior ao do seu vencimento e impedindo-se que a falta de pagamento da renda constituísse fundamento para a resolução do contrato. Em alguns casos, quer os senhorios pessoas singulares, quer os senhorios pessoas coletivas, nomeadamente, os proprietários dos imóveis onde funcionam conjuntos comerciais, foram mais longe do que o regime legal prescrevia, negociando acordos de perdão de dívida, total ou parcial, das rendas que se venceram durante os estados de emergência e de calamidade ou estabelecendo um regime de pagamento mais favorável ao arrendatário.

Sucedo que, como era expetável e a prática veio confirmar, o levantamento da



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

determinação do encerramento dos estabelecimentos ou da suspensão das atividades não teve, como efeito imediato, a retoma da atividade económica dos operadores económicos, que apresentam níveis de faturação que ainda não lhes permitem fazer face a todas as despesas fixas. Assim, num momento em que os operadores comerciais ainda procuram recuperar a sua faturação e reerguer a sua atividade económica, pode não se afigurar viável exigir, a breve trecho, o pagamento das rendas cujo pagamento foi diferido, o qual acrescerá ao pagamento das rendas que agora se vencem.

Torna-se, por isso, necessário, em nome da sustentabilidade financeira de muitos operadores comerciais, encontrar um novo equilíbrio que, respeitando o núcleo essencial do direito de propriedade privada dos senhorios, permita que o pagamento das rendas já diferidas possa ser protelado por mais algum tempo, de forma a permitir a retoma económica dos estabelecimentos, e que faculte a possibilidade da diluição desse pagamento por um número mais alargado de prestações, de forma a não aumentar exponencialmente os encargos fixos dos operadores.

Importa, igualmente, alargar o período a que a presente moratória se refere, definindo a sua extensão até aos três meses subsequentes ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento ou da suspensão. Ao mesmo tempo, considera-se importante introduzir um mecanismo que facilite o diálogo entre os arrendatários e os senhorios, na certeza de que um acordo entre os mesmos será sempre mais viável do que a imposição de um qualquer regime legal às partes.

Por fim, importa assegurar que os acordos que entretanto foram logrados se mantenham após a entrada em vigor das novas modificações, a menos que tais acordos sejam menos favoráveis ao arrendatário do que o regime ora instituído, caso em que se permite ao arrendatário a revogação desse acordo, sendo o mesmo substituído pelo do presente regime.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 à segunda alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pela Lei n.º 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 da doença COVID-19.

Artigo 2.º

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

O artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 8.º

[...]

- 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.
- 2 - O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode, de igual modo, diferir o pagamento das rendas vencidas:
 - a) Durante os meses em que, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, seja determinado o encerramento das suas instalações ou suspensão da respetiva atividade;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) Nos três meses subsequentes ao mês em que ocorreu o levantamento da imposição do encerramento das suas instalações ou da suspensão da respectiva atividade.
- 3 - Nos casos previstos nos números anteriores:
- a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2020;
 - b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022;
 - c) 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.
- 4 - Para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior, o montante total em dívida exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3, o arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.»

Artigo 3.º

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

São aditados à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, os artigos 8.º-A e 13.º-A com a seguinte redação:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

«Artigo 8.^o-A

Dever de comunicação e proposta de acordo

- 1 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto no artigo anterior deve comunicar a sua intenção, por escrito, ao senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato.
- 2 - Em alternativa à comunicação prevista no número anterior, o arrendatário pode endereçar ao senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato, uma proposta de acordo de pagamento das rendas vencidas e vincendas, diferente da solução prevista no artigo anterior.
- 3 - A aceitação do acordo ou a respetiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio, por escrito, através de carta registada com aviso de receção para a morada do locado, no prazo de 10 dias após a receção da proposta do arrendatário.
- 4 - Em caso de ausência de resposta do senhorio ou de resposta transmitida depois do prazo previsto no número anterior, presume-se que o senhorio manifestou o seu acordo à proposta do arrendatário.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 5 - O senhorio pode, no prazo previsto no n.º 3, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de cinco dias, sendo que a rejeição da mesma pelo arrendatário, ou a ausência de resposta deste dentro do prazo, determina a aplicabilidade do regime previsto no artigo anterior.

Artigo 13.º-A

Regimes mais favoráveis

- 1 - O disposto na presente lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, celebrado ou a celebrar entre as partes, nomeadamente, acordos de perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéficos para o arrendatário.
- 2 - Nos casos de arrendamento não habitacional, existindo acordo previamente celebrado que estabeleça condições menos favoráveis para o arrendatário, pode este proceder à respetiva revogação, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a morada do senhorio constante do contrato, através da qual o arrendatário manifesta a intenção de revogar o acordo e aplicar o regime previsto na presente lei.
- 3 - No caso previsto no número anterior, as quantias que já tenham sido pagas a título de renda não são devolvidas ao arrendatário, relevando antes para efeitos de cálculo do montante total em dívida a que se refere a alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º.»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 4.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 25 de junho de 2020

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares