



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 21/XIV

Exposição de Motivos

No dia 18 de março de 2020 foi decretado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março.

A Organização Mundial de Saúde havia qualificado como pandemia a situação atual de emergência de saúde pública ocasionada pela epidemia da doença COVID-19, tornando-se imperiosa a previsão de medidas para assegurar o tratamento da mesma, através de um regime adequado a esta realidade, que permita estabelecer medidas excecionais e temporárias de resposta à epidemia.

A situação excecional que se vive e a proliferação de casos registados de contágio de COVID-19 exigiu a aplicação de medidas extraordinárias e de caráter urgente de restrição de direitos e liberdades, em especial no que respeita aos direitos de circulação e às liberdades económicas, em articulação com as autoridades europeias, com vista a prevenir a transmissão do vírus.

Assim, importa reconhecer que esta limitação imposta às liberdades económicas, acarreta também o reconhecimento de que é crucial garantir a estabilidade possível nas suas vidas, desde logo ao estabelecer que o atraso no pagamento da renda não constitui o arrendatário em mora, algo que agravaria a situação económica das famílias que importa, a todo custo, proteger neste período excecional que vivemos.

Sublinhe-se, ainda, que os efeitos da drástica redução da atividade económica devem ser considerados, demonstrando-se ser urgente a aprovação de um conjunto de medidas destinadas a assegurar, não apenas, o tratamento da doença COVID-19 em Portugal e a



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

diminuição do risco de transmissão da doença, mas, também, pela diminuição e mitigação dos impactos económicos advenientes deste surto epidémico, nomeadamente evitando-se consequências nefastas decorrentes do atraso no pagamento de rendas afetas a estabelecimento comerciais, o que poderia agravar a situação dos agentes económicos.

Este contexto afeta ainda de forma particular muitas famílias, cujos rendimentos poderão diminuir durante este período, acarretando dificuldades no pagamento atempado das suas rendas. Assim, prevê-se ainda uma flexibilização no pagamento das rendas durante este período aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos como consequência direta das limitações que, em nome da saúde pública, foi necessário decretar.

Adicionalmente, permite-se que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., conceda empréstimos 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 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.

Por fim, prevê-se ainda que as entidades públicas com fogos arrendados possam, durante o período de vigência da presente lei, suspender, reduzir ou isentar do pagamento de renda os arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos.

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 prioridade e urgência:

CAPÍTULO I



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - A presente lei estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19.
- 2 - O disposto na presente lei é ainda aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A presente lei é aplicável em todo o território nacional.

CAPÍTULO II

Arrendamento habitacional

Artigo 3.º

Quebra de rendimentos dos arrendatários e senhorios habitacionais

- 1 - No caso de arrendamentos habitacionais, a presente lei é aplicável quando se verifique:
 - a) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
 - b) A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%; ou

- c) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;
- e
- d) Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

2 - A demonstração da quebra de rendimentos é efetuada nos termos de portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

Artigo 4.º

Mora do arrendatário habitacional

Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar 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 5.º

Apoio financeiro

1 - Os arrendatários habitacionais, 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

que constituem a sua residência permanente, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de um empréstimo sem juros para 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 - O disposto no número anterior não é aplicável aos arrendatários habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.
- 3 - Os senhorios habitacionais 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 do IHRU, I. P., nos termos dos números anteriores, podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de um empréstimo sem juros 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 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) 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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.

- 5 - O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I. P., com as condições de concessão dos empréstimos referidos nos números anteriores, atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação 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.

Artigo 6.º

Deveres de informação

- 1 - Os arrendatários que se vejam impossibilitados do pagamento da renda têm o dever de o informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime previsto no presente capítulo, juntando a documentação comprovativa da situação, nos termos da portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica às rendas que se vençam na data prevista no artigo 15.º, podendo em tal caso a notificação ser feita até 10 dias após a data de entrada em vigor da presente lei.

CAPÍTULO III

Arrendamento não habitacional

Artigo 7.º

Quebra de rendimentos dos arrendatários não habitacionais

O presente capítulo aplica-se:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) Aos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, na sua redação atual, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, assim como da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, bem como de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica;
- b) Aos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março ou em qualquer outra disposição que o permita.

Artigo 8.º

Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais

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.

Artigo 9.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Cessação do contrato ou outras penalidades

- 1 - A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, nos termos do artigo anterior, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis.
- 2 - Aos arrendatários abrangidos pelo artigo 7.º não é exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos termos do número anterior.

Artigo 10.º

Cessação do contrato ou outras penalidades

O disposto no presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, a outras as formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

CAPÍTULO IV

Entidades públicas

Artigo 11.º

Suspensão, redução ou isenção de renda devidas a entidades públicas

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35 % relativamente à renda.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - O disposto no número anterior não se aplica àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.
- 3 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.
- 4 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

CAPÍTULO V

Disposições complementares

Artigo 12.º

Indemnização

- 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 de 2020 não é exigível, sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei.
- 2 - O disposto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil não é aplicável durante o período de aplicação da presente lei.

Artigo 13.º

Vencimento imediato

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, nos termos da presente



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

lei.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 14.º

Aplicação da lei no tempo

A presente lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020.

Artigo 15.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 26 de março de 2020

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares