



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 32/XIV

Exposição de Motivos

Atendendo à emergência de saúde pública de âmbito internacional, qualificada pela Organização Mundial de Saúde como pandemia internacional no dia 11 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, entretanto renovado pelos Decretos do Presidente da República n.ºs 17-A/2020, de 2 de abril, e 20-A/2020, de 17 de abril.

O Governo iniciou já o processo, ainda que gradual, de levantamento das medidas de confinamento, através do Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, acautelando a retoma da normalidade possível, não se perspetivando, contudo, a existência de uma situação de total normalidade no futuro imediato.

Deste modo, e atendendo a que as dificuldades económicas e sociais motivadas pela pandemia da doença do COVID-19 devem ainda prolongar-se e ser garantida proteção a quem dela precise, considerando-se necessário proceder uma alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, prorrogando a vigência do apoio financeiro previsto no artigo 5.º, bem como das medidas específicas relativas às entidades públicas, constantes no artigo 11.º.

A opção pela prorrogação do alargamento da vigência somente para estas medidas no que respeita ao arrendamento habitacional prende-se com o facto de o apoio concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ao pagamento das rendas ser o instrumento mais favorável e vantajoso, quer para as famílias quer para os senhorios. Com efeito, este apoio assegura que as famílias têm o tempo e as condições necessárias para retomar as suas vidas com normalidade, prevenindo que a regularização dos valores em dívida seja dilatada no tempo e evitando a sobrecarga com os encargos habitacionais, e, garante aos senhorios o recebimento atempado das rendas devidas.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Neste contexto, e dado que se reconhece que o fim do estado de emergência não significou o fim dos constrangimentos e dificuldades sociais económicas de muitos portugueses, considerou-se fundamental que o período de vigência do artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, fosse prologado até setembro de 2020.

Igualmente, no parque habitacional público, dado que neste residem muitas famílias em situação de vulnerabilidade, e de modo a conferir o enquadramento legal adequado para que os municípios e as restantes entidades públicas gestoras de património habitacional possam tomar as decisões que considerem adequadas face à situação específica das famílias suas arrendatárias, também se prevê igual alargamento de vigência relativamente ao artigo 11.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

Sublinhe-se, ainda, que os efeitos da drástica redução da atividade económica devem ser considerados, demonstrando-se ser urgente a adequação de um conjunto de medidas destinadas a assegurar, não apenas, o tratamento da doença COVID-19 em Portugal e a 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, durante o período em que, no quadro da retoma faseada das atividades económicas, a sua atividade permaneça suspensa ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19, o que poderia agravar a situação dos agentes económicos.

Por fim, dado que algumas das medidas cuja adoção se afigura como necessária integram reserva de competência da Assembleia da República, o Governo apresenta a presente proposta de lei.



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

Os artigos 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º e 14.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

[...]:

- 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, 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, bem como, após a sua cessação, ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 que determine o encerramento de instalações ou suspensão de atividades, 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, encerrados nos termos das disposições anteriores, 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

[...]

- 1 - [Anterior corpo do artigo].
- 2 - Até 1 de setembro de 2020, o arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode igualmente diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 seja determinado o encerramento de instalações ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente desde que compreendido no referido período, aplicando-se o disposto nos n.ºs. 4 e 5.
- 3 - No caso de arrendatários abrangidos pelo disposto nos números anteriores,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

o período de regularização da dívida só tem início a 1 de setembro de 2020 ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data.

- 4 - Do exposto nos números anteriores não pode, contudo, resultar um período de regularização da dívida que ultrapasse o mês de junho de 2021.
- 5 - As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo do presente regime devem ser satisfeitas em prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

Artigo 9.º

[...]

- 1 - A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, bem como, no caso de estabelecimentos e instalações que permaneçam encerrados ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia da doença COVID-19 que determine o encerramento de instalações ou suspensão de atividades, pelos meses em que esta vigorar e no mês subsequente, pelo período compreendido até 1 de setembro de 2020, 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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 12.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - A indemnização a que se refere o número anterior, por atraso no pagamento de rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020, não é exigível nos casos em que o seu pagamento possa ser diferido conforme o disposto no n.º 2 do artigo 8.º.
- 3 - [Anterior n.º 2.].

Artigo 14.º

[...]

- 1 - [Anterior corpo do artigo].
- 2 - O disposto nos artigos 5.º e 11.º é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de setembro de 2020.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas

A epígrafe do artigo 10.º passa a designar-se «Outras formas contratuais».



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 15 de maio de 2020

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares