

PROJETO DE LEI N.º 724/XIV/2.ª

**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)

Exposição de motivos

A 6 de abril de 2020 foi publicada a Lei n.º 4-C/2020 que definiu 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.

Esta lei já teve 5 alterações, a última das quais no final de 2020, ainda antes de se ter decretado um novo período de estado de emergência que tem vindo a ser sucessivamente renovado. Tendo em conta a intensificação da pandemia e consequentemente da crise social, é essencial proceder a uma alteração que permita não só que se faça face à necessidade de apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais, através de moratórias aos pagamentos e apoios a uma parte do valor das rendas, mas também prever um regime que reduza os valores em dívida, tendo em conta a estagnação económica e os preços especulativos que se praticam ainda no arrendamento em Portugal. A estabilidade que um regime de repartição de custos e de estabilização dos arrendamentos e rendas garantem num momento de alta instabilidade

sanitária, económica e social, é essencial para que se possa vislumbrar uma hipótese de recuperação económica.

Segundo o Eurostat, as rendas habitacionais em Portugal terão tido uma progressão de cerca de 17% entre 2010 e 2019, na União Europeia este valor situou-se nos 12%. Em Lisboa, entre 2017 e 2019 as rendas cresceram cerca de 25%. Ao mesmo tempo, os rendimentos em Portugal só começaram a retomar os valores de 2010 em 2017 e alcançaram um crescimento superior a 5% em 2019. A taxa de esforço média em Portugal passou de 17,6% em 2010 para 26,3% em 2019.

No 3º trimestre de 2020, e segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), os preços da habitação ainda cresceram 7,1% em termos homólogos, mesmo após o período de crise vivido entre março e maio de 2020. Em 2019, e ainda segundo a publicação “As pessoas - 2019” do INE, 33% da população não tinha capacidade económica para assegurar o pagamento imediato de uma despesa inesperada sem recorrer a empréstimos e 6,6% não teriam capacidade para pagar atempadamente rendas, prestações de crédito hipotecário ou despesas correntes com a habitação, outras despesas correntes ou créditos. A taxa de intensidade de pobreza era de 22,4% e a taxa de risco de pobreza de um agregado com crianças dependentes era de 33,9% no caso de agregado monoparental com pelo menos uma criança. A taxa de risco de pobreza de uma pessoa empregada era de 10,8%, quando a de um desempregado era de 47,5% e a de outros inativos 31%. São números preocupantes e que tendem a agravar-se com a crise que vivemos.

De acordo com a informação mensal do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), no fim de janeiro de 2021, estavam inscritos nos centros de emprego 424 359 pessoas desempregadas, +32,4% do que no mesmo mês do ano anterior, ou seja mais 103 801 pessoas que no ano passado. Já os pedidos de emprego registrados aproximam-se dos 600 mil. Já o relatório do INE relativamente ao mesmo mês demonstra que existiu um agravamento da destruição de emprego considerável, em que existiu uma quebra de mais de 75 mil empregos num mês. Já a subutilização do trabalho rondava 750 mil pessoas, subindo 12% em termos homólogos (este dado soma à população desempregada, subemprego a tempo parcial e inativos).

A nível económico, durante o primeiro confinamento, as previsões do Banco de Portugal apontavam para uma queda do PIB entre 3,7% e 5,7% e para um aumento do desemprego entre 3,6% e 5,2% entre 2019 e 2020.

A estrutura empresarial em Portugal é muito frágil e tem sentido dificuldade em aceder aos apoios: 96% das empresas são microempresas e empregam 2 milhões de trabalhadores. Uma parte do tecido empresarial é constituído por empresas em nome individual, e outras formas de autoemprego. Neste contexto, o risco de assentar uma grande parte dos apoios em moratórias de rendas e de crédito têm vindo a intensificar a insegurança sobre o futuro e confirmar que será necessário a existência de renegociação de dívidas com uma percentagem de redução, tendo em conta que os valores do arrendamento se mantêm em valores especulativos e desvinculados da atividade económica atual.

Está, por isto, na hora de se começar a falar em respostas que equilibrem o desequilíbrio há muito vigente no imobiliário em Portugal e garantir que existe uma repartição de esforços como compromisso social para a retoma económica do país. Esta resposta terá de passar por novos períodos de moratórias às rendas habitacionais e não habitacionais relativas ao período de emergência, alargamento dos apoios ao seu pagamento até final de 2021, apontar para 2022 o início de pagamento da dívida acumulada e prever a redução condizente com a redução da atividade económica, ou do aumento especulativo existente em Portugal desde 2010. Neste sentido, propomos que ocorra uma redução de 20% do valor das dívidas, tendo em conta o valor acumulado de dívidas não pagas relativas ao nível das rendas de março de 2020, e quando reduções já tenham ocorrido, apenas se terá em conta o remanescente até aos 20% de redução mínima. Quando o valor das rendas seja de 500€ será reduzida em 100€ no total, já no caso de rendas de 1000€ estas serão reduzidas em 200€. As rendas que não tenham subido desde 2012 por os contratos não terem transitado para o Novo Regime de Arrendamento são excecionadas deste regime.

Posteriormente, e até 1 de janeiro de 2025, e desde 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 são renovados. Aplica-se ainda uma limitação aos valores de renda para que acompanhem os valores da Renda Máxima Admitida em 2010, e atualizada segundo o coeficiente do INE desde então, no Programa de Arrendamento

Jovem Porta 65, de forma a garantir uma estabilização dos valores de renda comportáveis com a quebra de rendimentos no nosso país e que permita a recuperação das famílias e negócios até 1 de janeiro de 2025.

O problema duplo que sobrecarrega milhares de famílias e micro e pequenas empresas, que se vêem sem esperança, também coloca a recuperação do país no limbo, é essencial que se comece a trazer uma luz no fundo do túnel e que se responda de forma mais decidida à crise que se adensa por trás da cortina do confinamento. A insegurança na pandemia tem de ser contrariada com a segurança de se manter uma habitação para o confinamento e da manutenção do espaço de negócio que possa garantir a retoma após o encerramento.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à sexta alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pela Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, pela Lei 45/2020, de 20 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, garantindo que os contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais não cessam durante e na recuperação da pandemia da COVID-19.

Artigo 2.º

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

São aditados os artigos 13.º- B e 13.º - C à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, com as posteriores alterações, com a seguinte redação:

“Artigo 13.º - B

Limitação excecional aos valores de renda habitacional e não habitacional praticados

1 - Os contratos que venham a ser renovados ou celebrados após a entrada em vigor do presente diploma têm como valor limite o definido na Portaria n.º 277-A/2010 que define a Renda Máxima admitida para o ano de 2021 no Programa Porta 65 Jovem.

2 - Esta limitação mantém-se até 1 de janeiro de 2025, podendo ser atualizada conforme os índices de preço ao consumidor do Instituto Nacional de Estatística.

3- Não se poderá proceder a despejo motivado pela não aceitação de aumento de renda pelo inquilino.

Artigo 13.º - C

Renovação automática de contratos de arrendamento

1 - São renovados até 1 de janeiro de 2025 todos os contratos de arrendamento desde que a partir de 1 de janeiro de 2022, e nos termos do artigo 4º e 8º, o inquilino proceda ao pagamento dos valores de renda em dívida com a redução prevista.

2 - Os contratos de arrendamento que terminem a sua vigência durante o ano de 2021 são igualmente prolongados desde que se retome o pagamento habitual das rendas nos termos do artigo 4º e 8º.”

Artigo 3.º

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

São alterados os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 8º, 8º-A, 8.º-B, 8.º-C, 9.º, 12.º, 13.º e 14.º à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, com as posteriores alterações, com a seguinte redação:

“Artigo 3.º

(...)

1 - No caso de arrendamentos habitacionais, a presente lei é aplicável quando se verificar:

a) (...)

b) (...)

c) agregados que integrem:

- 1) beneficiários do subsídio social de desemprego;
- 2) beneficiários do Apoio aos Desempregados de Longa Duração;
- 3) beneficiários do Apoio Extraordinário à Redução de Atividade Económica do Trabalhador independente;
- 4) beneficiários do Apoio Extraordinário ao Rendimento do Trabalhador;
- 5) beneficiários do Rendimento Social de Inserção.

2 - (...).

3 - Os beneficiários do apoio previsto no artigo 5.º devem remeter, trimestralmente, informação atualizada que comprove a quebra de rendimentos, ou a condição de beneficiário das prestações sociais e das prestações de desemprego identificadas nos números anteriores.

Artigo 4.º

(...)

1 - Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda nos meses de abril a junho e de janeiro a junho de 2021, não efetue o seu pagamento em prestações repartidas igualmente e pagas mensalmente, que começam a ser devidas a 1 de janeiro de 2022 e estendidas num período de 36 meses.

2 - Ao valor constituído em dívida ao senhorio é aplicada uma redução de 20%, ou percentagem inferior que da soma resulte 20% no conjunto de reduções caso tenha existido uma redução de renda negociada com o senhorio no período da pandemia.

3 - O pagamento das rendas é retomado a 1 de julho de 2021, às quais se aplica uma redução de 20% relativamente ao valor praticado à data de início das medidas de mitigação da Sars-CoV2.

4 - Os números 3 e 4 não se aplicam às rendas que não tenham vindo a ser atualizadas no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano.

5 - No caso de se declarar novo Estado de Emergência, poderão voltar a ser diferidas as rendas durante esse período e nos três meses subsequentes, aplicando-se o previsto nos números 2 e 3.

Artigo 5.º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - (...).

6 - (...).

7 - (...).

8 - (...).

9 - (...).

10 - (...).

11 - (...).

12 - (...).

13 - Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento, o inquilino pode provar a existência desse título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do imóvel sem oposição do senhorio assim como o pagamento mensal da respetiva renda por um período de 6 meses, valendo a forma como validação para acesso ao apoio previsto.

14 - Nos casos previstos no artigo anterior, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., comunica a situação irregular ao Ministério Público e à Autoridade Tributária para que se proceda à regularização dos contratos nos termos da Lei n.º 13/2019.

15 - Este apoio é prolongado a todo o ano de 2021 e o valor atribuído deve ser usado, exclusivamente, para o pagamento da renda devida.

Artigo 8.º

(...)

1 - (...).

2 - Nos casos previstos no número anterior:

a) O diferimento não pode, em qualquer caso, aplicar-se a rendas que se vençam após 31 de dezembro de 2021;

b) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2024;

c) O pagamento é efetuado em 36 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 36, 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.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, o montante total em dívida que se constituiria com base nos valores de renda praticados à data de entrada em vigor das medidas de mitigação da SRS-CoV2 é reduzido em 20% e exclui as rendas vencidas e já pagas, as quais se consideram, para todos os efeitos, liquidadas.

4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2, o arrendatário pode, a qualquer altura, proceder ao pagamento total ou parcial das prestações em dívida.

5 - (...).

6 - Quando se retome o pagamento das rendas é aplicada uma redução de 20% relativamente ao valor praticado à data de início das medidas de mitigação da Sars-CoV2.

7 - São renovados até 1 de janeiro de 2025 todos os contratos de arrendamento desde que a partir de 1 de janeiro de 2022 o inquilino proceda ao pagamento dos valores de renda em dívida com a redução prevista.

8 - Os contratos de arrendamento que terminem a sua vigência durante o ano de 2021 são igualmente prolongados desde que se retome o pagamento habitual das rendas nos termos deste artigo.

Artigo 8.º-A

(...)

1 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto no artigo anterior deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito no prazo de 30 dias após a

publicação desta lei, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

2 - (...).

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...)

6 - (...)

7 - (...)

Artigo 8.º-B

(...)

1 - Aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permanecem encerrados aplica-se o disposto no artigo 8º e nos números seguintes.

2 - (revogado)

3 - Relativamente às rendas vencidas em 2021, o arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas, correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados e nos três meses subsequentes, aplicando-se o disposto no artigo 8º.

4 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto nos números anteriores deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito até 30 dias após a entrada em vigor deste diploma, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.

5 - (...).

6 - (...).

7 - O diferimento no pagamento das rendas nos termos do presente artigo não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais.

Artigo 8.º-C

(...)

1 - Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação entre 25 % e 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30 % do valor da renda, com o limite de 1200 (euro) por mês.

2 - Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação superior a 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 50 % do valor da renda, com o limite de 2000 (euro) por mês.

3 - Este apoio é concedido a empresários em nome individual independentemente de terem contabilidade organizada ou trabalhadores a cargo.

4 - Este apoio é ainda acessível por arrendatários que, mantendo a tipologia de espaço comercial e a sua natureza comercial, tenham mudado de espaço de arrendamento para outro com rendas inferiores às praticadas no espaço imediatamente anterior.

4 - Este apoio é prolongado a todo o ano de 2021 e o valor atribuído deve ser usado, exclusivamente, para o pagamento da renda devida.

Artigo 9.º

(...)

1 - A falta de pagamento das rendas previstas nos moldes definidos no artigo 8º, 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, nos meses em que esta vigorar e no mês subsequente, e até 31 de dezembro de 2021, nos termos dos artigos 8º, 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 - (...).

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 nos meses em que é possível o respetivo diferimento, não é exigível sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º, 7.º, 8º e 8º-B da presente lei.

2 - (revogada).

3 - (...).

4 - A aplicação do disposto nesta lei não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais.

Artigo 13.º

(...)

1 - (...).

2 - Haverá lugar à manutenção do pagamento previsto nesta legislação quando o pagamento imediato implique a incapacidade financeira de cumprir com compromissos de novo contrato de arrendamento por valor mais favorável de renda e em caso que a cessação do contrato resulte de dificuldade financeira da sua manutenção.

Artigo 14.º

(...)

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

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 31 de dezembro de 2021.

3 - O disposto no artigo 8.º- A é aplicável às rendas que se vençam a partir de 1 de julho de 2020 até ao dia 31 de junho de 2021, sendo de 20 dias após a publicação desta lei o prazo indicado no n.º 1 do artigo 8.º- A para as rendas que se vençam durante o mês de janeiro, fevereiro, março e abril de 2021.”

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

Assembleia da República, 9 de março de 2021.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Maria Manuel Rola; Pedro Filipe Soares; Mariana Mortágua; Jorge Costa;
Alexandra Vieira; Beatriz Dias; Fabíola Cardoso; Isabel Pires; Joana Mortágua;
João Vasconcelos; José Manuel Pureza; José Maria Cardoso; José Soeiro; Luís Monteiro;
Moisés Ferreira; Nelson Peralta; Ricardo Vicente; Sandra Cunha; Catarina Martins