

## Parecer

- Projeto de Lei 575/XIV/2<sup>a</sup> (BE)
- Projeto de Lei 576/XIV/2.<sup>a</sup> (BE)

**Relator:** Deputado  
Bruno Dias (PCP)

---

*Regime excecional de renda não habitacional para lojistas e retalhistas sob o novo Regime de Arrendamento Urbano afetados na sua atividade por força da Covid-19*

*Normas interpretativas que clarificam a aplicação e retroatividade ao período de confinamento da suspensão da aplicação de rendas fixas*



Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

---

## **ÍNDICE**

**PARTE I - CONSIDERANDOS**

**PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO RELATOR**

**PARTE III - CONCLUSÕES**

**PARTE IV- ANEXOS**

## **PARTE I - CONSIDERANDOS**

### **Nota Prévia**

1 – As iniciativas legislativas deram entrada na mesa da Assembleia da República a 27 de outubro de 2020.

2 - Por despacho do Senhor Presidente da Assembleia da República, baixaram à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, no cumprimento do nº1 do artigo 129º do Regimento da Assembleia da República (RAR), tendo o signatário sido designado relator de ambas.

3 - Nos termos do artigo 131º do RAR foi elaborada pelos serviços a respetiva nota técnica, que consta como anexo ao presente relatório.

### **Considerandos**

Projeto de Lei n.º 575/XIV/2.ª (BE)

A iniciativa visa promover uma negociação das rendas comerciais aplicável às atividades económicas que dependam da abertura ao público e que tenham visto o seu negócio encerrado ou limitado o seu horário de funcionamento no decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

Está subjacente que o acesso a este regime pressupõe uma perda substancial no volume de negócios, que deverá ser superior a 20%, comparativamente a período homólogo do ano ou do mês anterior, com a exclusão de sociedades ligadas a offshores.

Na exposição de motivos desta iniciativa legislativa constata-se a preocupação com a necessidade de adoção de regulamentação, no âmbito de arrendamento não habitacional, que defina os termos de negociação de acordo mais favorável.

Foram destacados pelos proponentes os relatos, no âmbito de audiências ocorridas na Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, acerca da atual situação do setor por parte de uma associação de lojistas e retalhistas.

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e Habitação

---

No artigo 4.º da iniciativa é concretizada a metodologia de redução da renda devida, estabelecendo que, nos contratos sob o Novo Regime de Arrendamento Urbano, o inquilino deve proceder ao pagamento dos encargos fixos, havendo lugar a uma redução da renda equivalente às perdas de faturação até um máximo de 60% do valor de renda.

No caso de as lojas serem detidas por entidades abrangidas pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário a renda é reduzida para 40% da renda contratualizada, mantendo-se a obrigatoriedade de pagamento dos encargos fixos.

Por fim, às lojas abrangidas pelo Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local é aplicável uma redução para 20% do valor contratualizado.

Projeto de Lei n.º 576/XIV/2.ª (BE)

Esta iniciativa legislativa tem por finalidade proceder ao aditamento de duas disposições interpretativas, a primeira referente ao n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020, e a segunda relativa ao artigo 12.º-A da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, «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».

Pretende, ainda, clarificar o n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, nomeadamente a entrada em vigor, a definição do conceito de centro comercial e a sua aplicabilidade a todas as rendas fixas praticadas por contrato em conjunto comercial.

Quanto ao artigo 12.º-A da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, esclarece a iniciativa em análise, que este deverá ser também aplicável ao depósito caução.

Na exposição de motivos desta iniciativa os seus proponentes destacam a necessidade de esclarecer diversas questões interpretativas que na atualidade entendem como conflitantes entre os diversos intervenientes.

### **Outras Iniciativas legislativas e petições pendentes**

Tendo sido agendada para debate em Plenário, na sessão de 18 de dezembro de 2020, a Proposta de Lei n.º 64/XIV/2.ª (“Altera o 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”), os projetos de lei em apreço foram entretanto apresentados e agendados por arrastamento, a par das seguintes outras iniciativas legislativas:

- Projeto de Lei n.º 596/XIV/2.ª (BE) - Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (7.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)
- Projeto de Lei n.º 599/XIV/2.ª (PCP) - Estabelece para 2021 o regime excecional aplicável a formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais
- Projeto de Lei n.º 600/XIV/2.ª (PCP) - Regime excecional de pagamento das rendas
- Projeto de Lei n.º 601/XIV/2.ª (PCP) - Regime extraordinário de proteção dos arrendatários
- Projeto de Lei n.º 602/XIV/2.ª (PAN) - Clarifica o regime excecional aplicável aos contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, procedendo para o efeito à aprovação de uma norma interpretativa relativamente à Lei n.º 2/2020, de 31 de março
- Projeto de Lei n.º 603/XIV/2.ª (BE) - Extensão dos contratos de arrendamento para fins comerciais no período de retoma da economia, no caso de perdas de faturação consideráveis (3.ª alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril)

### **PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO RELATOR**

O autor do parecer reserva a sua posição para a discussão da iniciativa legislativa em plenário, nos termos do n.º 3 do art.º 137.º do Regimento da Assembleia da República.

### PARTE III - CONCLUSÕES

Face aos considerandos já mencionados, a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (CEIOPH) adota o seguinte parecer:

- 1 – O Grupo Parlamentar do BE tomou a iniciativa de apresentar respetivamente os Projectos de Lei n.º 575/XIV/2ª sobre «*Regime excepcional de renda não habitacional para lojistas e retalhistas sob o novo Regime de Arrendamento Urbano afetados na sua atividade por força da Covid-19*» e o Projeto de Lei 576/XIV/2.ª sobre «*Normas interpretativas que clarificam a aplicação e retroatividade ao período de confinamento da suspensão da aplicação de rendas fixas*»;
- 2 – Os presentes Projetos de Lei cumprem todos os requisitos constitucionais, legais e regimentais necessários à sua tramitação;
- 3 – Deverá o presente parecer ser remetido a Sua Ex.ª o Presidente da Assembleia da República.

### PARTE IV- ANEXOS

Anexa-se a nota técnica elaborada pelos serviços da Assembleia da República ao abrigo do disposto no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 16 de dezembro de 2020

O Deputado Relator



(Bruno Dias)

O Vice-Presidente da Comissão



(Pedro Coimbra)