



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 64/XIV/2.ª

Exposição de Motivos

Atendendo à emergência de saúde pública de âmbito internacional, declarada pela Organização Mundial de Saúde, no dia 30 de janeiro de 2020, bem como à classificação do vírus como uma pandemia, no dia 11 de março de 2020, bem como às declarações de estado de emergência pelo Presidente da República, importa acautelar, estrategicamente, a previsão de normas para resposta aos efeitos trazidos pela epidemia SARS-CoV2. A vida pessoal e profissional dos cidadãos foi profundamente afetada e sujeita a mudanças e condicionamentos até aqui não experimentados. O tecido empresarial viu-se, em muitas ocasiões, compelido a encerrar total ou parcialmente os seus estabelecimentos, a reajustar os seus horários de funcionamento, a introduzir novos modos e rotinas de trabalho e a empreender modificações físicas e logísticas nos seus estabelecimentos ou espaços de laboração.

Neste cenário, poucos regimes vigentes no ordenamento jurídico estavam preparados para dar resposta adequada. Este problema foi particularmente sentido naqueles regimes, como o do arrendamento, que não podem deixar de ser desenhados em linha com aquilo que o contexto económico e social vai reclamando a cada momento. Dentro do arrendamento, os impactos foram particularmente sentidos no âmbito do arrendamento para fins não habitacionais. Na verdade, enquanto a imposição de períodos de quarentena, de confinamento e de teletrabalho intensificou o uso da habitação, as mesmas variáveis provocaram o efeito exatamente inverso em matéria não habitacional, levando, em muitos casos, a que os espaços arrendados não pudessem ser utilizados para os fins a que se destinavam ou não o pudessem ser na intensidade contratada ou desejada.

Em face desta realidade, o Governo e a Assembleia da República foram adotando diversas medidas que oscilaram entre diferimentos no pagamento das rendas vencidas em



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

determinados períodos de confinamento ou de encerramento legal ou administrativo dos espaços; imposição legal de um desconto no valor das remunerações a pagar pela utilização dos espaços para fins comerciais; criação de linhas de crédito; suspensão da eficácia de determinados efeitos associados ao regime dos contratos de arrendamento, como a execução de garantias, a cessação do contrato; etc.

As soluções adotadas sempre foram de desenho e construção complexos, no entanto, não poderia ter sido de outra forma: a realidade do arrendamento para fins não habitacionais é extremamente dispar e intrincada, não se revelando possível, ou mesmo desejável, apresentar uma solução única e transversal a todos os cenários a que subjetivamente se aplica. Uma resposta assim apresentada faria tábua rasa de todas as especificidades que a factualidade prática convoca e seria insensível à realidade a que se destina. Por outro lado, o regime a apresentar não poderia ser demasiadamente detalhado, dada a generalidade e abstração que não podem deixar de enformar os atos normativos. Resolver as questões do arrendamento sempre convocou, por isso, a necessidade de encontrar uma solução de compromisso ou de equilíbrio entre aqueles dois vetores.

Acresce que, num contexto de constante mutação e instabilidade, quaisquer medidas traçadas a longo prazo estariam votadas ao insucesso, por inevitavelmente se virem a revelar desajustadas e insuficientes. Nessa medida, a atuação do Governo e da Assembleia da República foi, e só poderia ter sido uma: a de ir adotando as medidas que cada contexto exigia, procedendo a uma reanálise permanente da conjuntura enfrentada e a uma revisão, em conformidade, das soluções e medidas adotadas.

Por esse motivo, também em matéria de arrendamento, foi necessário introduzir reajustes sucessivos, por forma a gerir o problema. Neste sentido, este é o momento de introduzir



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

novas modificações no regime do arrendamento para fins não habitacionais.

O regime que agora se propõe procura alargar o período de suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento, previsto na Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, e introduzir-lhe alguns aperfeiçoamentos, sendo certo que o regime previsto não prejudica o regular pagamento das rendas. Procura, por outro lado, estabelecer um regime especial na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, para os estabelecimentos que tenham sido encerrados, por medida legal ou administrativa, em março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permanecem encerrados. O regime que agora se propõe é complementado por um conjunto de apoios ao arrendamento para fins não habitacionais que o Governo apresentou ao abrigo de um programa específico de apoio ao arrendamento. Já no que respeita ao arrendamento habitacional, verifica-se a necessidade de manter um conjunto de medidas que visam, a curto prazo, salvaguardar o direito à habitação.

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:

- a) À sétima alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020, de 6 de abril, 4-B/2020, de 6 de abril, 14/2020, de 9 de maio, 16/2020, de 29 de maio, 28/2020, de 28 de julho, e 58-A/2020, de 30 de setembro, que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARSCoV-2 e da doença COVID-19;
- b) À terceira alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, alterada pelas Leis n.ºs 45/2020, de 20 de agosto, e 17/2020, de 29 de maio, que estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março

O artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 8.º

[...]

- 1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, ficam suspensos até 30 de junho de 2021:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...].
- 2 - O disposto no número anterior depende do regular pagamento da renda devida nesse mês, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto nos artigos 8.º ou 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual.
- 3 - O disposto no número anterior aplica-se às rendas devidas nos meses de outubro a dezembro de 2020 e de janeiro a junho de 2021.
- 4 - No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

estabelecimentos que tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, a março de 2020 e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021, a duração do respetivo contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão de efeitos prevista no n.º 1.

- 5 - A prorrogação prevista no número anterior conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos seis meses após o levantamento da medida de encerramento.
- 6 - A suspensão de efeitos prevista no n.º 1 e a prorrogação prevista no n.º 4 cessam se, a qualquer momento, o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar das mesmas.»

Artigo 3.º

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

Os artigos 4.º, 10.º e 12.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

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 de 2020, não efetue 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 10.º

[...]

1 - [...].

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior:

- a) O presente capítulo não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho;
- b) O artigo 8.º-B não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.

Artigo 12.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 e 7.º da presente lei.
- 2 - [...].
- 3 - [...].»

Artigo 4.º

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

É aditado à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, o artigo 8.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 8.º-B

Estabelecimentos que permanecem encerrados a 1 de janeiro de 2021

- 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 permaneçam encerrados aplica-se o disposto nos números seguintes.
- 2 - Relativamente às rendas vencidas em 2020, cujo pagamento tenha sido diferido ao abrigo da presente lei, o arrendatário pode voltar a diferir o respetivo pagamento, nos seguintes termos:
 - a) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023;
 - b) 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal.

- 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, aplicando-se o disposto nas alíneas do número anterior.
- 4 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto nos números anteriores deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até 20 dias após a entrada em vigor da presente lei, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.
- 5 - A comunicação prevista no número anterior é efetuada mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.
- 6 - Caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas nos termos do presente artigo, os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos prevista no n.º 5 do artigo 8.º, por referência às rendas do ano de 2020 e de 2021, vencidas e não liquidadas.
- 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 5.º

Entrada em vigor



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 10 de dezembro de 2020

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado, da Economia e da Transição Digital

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação

O Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares