

Proposta de Lei n.º 21/XIV - 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 COVID-19

Propostas de alteração

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e o deputado do PAN abaixo assinados apresentam as seguintes Propostas de alteração à Proposta de Lei n.º 18/XIV:

«Artigo 1.º

[...]

1- A presente lei 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, **prevê medidas de protecção de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade e consagra medidas de garantia de acesso aos serviços essenciais pelas famílias**, atendendo à situação epidemiológica provocada **pelo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença COVID-19**.

2- A presente lei procede ainda à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de Março, que estabelece medidas excecionais de protecção dos créditos das famílias, empresas, instituições particulares de solidariedade social e demais entidades da economia social, bem como um regime especial de garantias pessoais do Estado, no âmbito da pandemia da doença COVID-19, à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, ratificado pela Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 10-E/2020, de 24 de março, que estabelece medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo Coronavírus - COVID-19, e à primeira alteração Decreto-Lei n.º 10-G/2020, de 26 de março, que estabelece uma medida excecional e temporária de protecção dos postos de trabalho, no âmbito da pandemia COVID-19.

3 – (anterior número 2).

Artigo 4.º

[...]

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 nos **três meses** subsequentes, 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, **salvo diferente acordo entre as partes**.

Artigo 5.º

[...]

1-[...].

2-[...].

3- Os senhorios habitacionais **com rendas iguais ou inferiores a 1,5% do Valor Patrimonial Tributário actual do locado** que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º e , 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, **garantido pelos respectivos arrendatários no caso de não efectuarem o pagamento das rendas vencidas nos termos do artigo 4.º**, 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 primeira**

fonte de financiamento, a reafecção das verbas destinadas ao empréstimo ao Fundo de Resolução, no valor de 850 000 000 €, englobadas no montante estipulado no n.º 1 do artigo 154.º da Lei que aprova o Orçamento do Estado para 2020.

5- [...].

Artigo 8.º

[...]

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 nos **três meses** subsequentes, 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, **salvo diferente acordo entre as partes**.

Artigo 9.º

[...]

1 - A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e nos **três meses** subsequentes, 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 - [...].

Artigo 10.º-A

Apoio financeiro aos senhorios não-habitacionais

O Governo adoptará as disposições necessárias para assegurar a criação de um mecanismo de apoio que permita assegurar aos senhorios não-habitacionais a compensação do valor da renda mensal, devida e não paga nos termos dos números anteriores.

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 entre o dia 1 de abril e **o primeiro dia do terceiro mês subsequente ao fim do estado de emergência** não é exigível, sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei.

2 - [...].

CAPÍTULO VI

Medidas de protecção de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade

Artigo 13.º-A

Pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade

Para proteger as pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade habitacional ou em situação de sem abrigo, os municípios podem solicitar ao Governo a requisição de imóveis públicos, parques de campismo, instalações hoteleiras e bens imóveis similares, ao abrigo da alínea b) do 4º do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de Março.

CAPÍTULO VII

Medidas de garantia de acesso aos serviços essenciais pelas famílias

Artigo 13.º-B

Regras excecionais relativas ao prazo de interrupção de serviços essenciais

- 1 - Os fornecimentos de energia eléctrica, de gás natural, de GPL canalizado e de água destinados ao consumo doméstico não podem ser interrompidos por facto imputável ao cliente durante os meses em que vigore o estado de emergência e nos três meses subsequentes.
- 2 – Os consumidores que, em função da aplicação do número anterior, gerarem dívida aos comercializadores têm direito ao pagamento fracionado dos montantes facturados, no prazo de 12 meses contados do termo desse período.
- 3 - Pelo período estabelecido pelo número 1 não há lugar à cobrança de juros de mora nos valores faturados a clientes finais.
- 4- O Governo concretizará em diploma próprio o disposto no presente artigo.

Artigo 13.º-C

Medidas complementares de garantia de acesso aos serviços essenciais

O diploma referido no número 4 do artigo anterior deverá também prever:

- a) Medidas complementares de apoio aos consumidores beneficiários de tarifas sociais;
- b) A criação de um procedimento simplificado de acesso à tarifa social da energia eléctrica e do gás natural para agregados familiares ou pessoas singulares cujos rendimentos tenham sido reduzidos de forma significativa em consequência do estado de emergência.

CAPÍTULO VIII

Alterações legislativas

Artigo 13.º-D

Alteração ao Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de Março

O artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de Março, na sua redacção actual, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) Suspensão do vencimento de juros devidos durante o período da prorrogação, que não serão capitalizados no valor do empréstimo e não podem representar um acréscimo de custos para as entidades beneficiárias; e
- d) [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].»

Artigo 13.º-E

Alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março

É aditado ao capítulo IX do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março, na sua redacção actual, o artigo 28.º-A com a seguinte redacção:

«Artigo 28.º-A

Sócios de microempresas, pequenas e médias empresas

1- Aos sócios que sejam gerentes ou administradores em exercício de empresas que sejam classificadas como microempresas, pequenas ou médias empresas de acordo com a Recomendação 2003/361/CE da Comissão Europeia, de 6 de maio de 2003, aplicam-se, com as necessárias adaptações, as regras previstas no presente capítulo.

2- Os apoios previstos no presente capítulo não são cumuláveis com os apoios previstos no Decreto-Lei n.º 10-G/2020, de 26 de março.»

Artigo 13.º-E

Alteração ao Decreto-Lei n.º 10-G/2020, de 26 de março

É aditado ao Decreto-Lei n.º 10-G/2020, de 26 de março, na sua redacção actual, o artigo 5.º-A com a seguinte redacção:

«Artigo 5.º-A

Sócios de microempresas, pequenas e médias empresas

1-Os sócios que sejam gerentes ou administradores em exercício de empresas que sejam classificadas como microempresas, pequenas ou médias empresas de acordo com a Recomendação 2003/361/CE da Comissão Europeia, de 6 de maio de 2003, são, com as devidas adaptações, considerados beneficiários do apoio previsto no artigo 5.º e dos demais benefícios previstos no presente Decreto-Lei.

2- Para cálculo do apoio extraordinário previsto no artigo 5.º é tida como referência a média das remunerações auferidas nos dois primeiros meses de 2020.

3- Os apoios previstos no presente Decreto-Lei não são cumuláveis com os apoios previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março.»



Artigo 13.º-F

Isenção de taxas de juro nos empréstimos concedidos no âmbito das linhas de apoio à economia – COVID 19

O Governo tomará as diligências necessárias junto das instituições de crédito para assegurar que os empréstimos concedidos no âmbito das quatro linhas de apoio à economia – COVID 19 são isentos de quaisquer taxas de juro.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias»

Palácio de São Bento, 1 de Abril de 2020.

As Deputadas e o Deputado,

André Silva

Bebiana Cunha

Cristina Rodrigues

Inês de Sousa Real