

GRUPO PARLAMENTAR



## Proposta de Lei n.º 21/XIV/1

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

## Proposta de Alteração

Artigo 3.º

### Quebra de rendimentos dos arrendatários e senhorios habitacionais particulares

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

a) (...);

b) (...);

c) Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do senhorio **particular** face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e

d) (...).

2- (...)

Artigo 4.º

### Mora do arrendatário habitacional

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 **vigorem as medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 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.

## Artigo 5.º

### Apoio financeiro

- 1- Os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente a quebra referida no artigo 3.º, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente, podem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a concessão de **uma participação** para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%, de forma a permitir o pagamento da renda devida, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (IAS).
- 2- (...).
- 3- Os senhorios habitacionais **particulares** que tenham, comprovadamente, a quebra de rendimentos referida na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, cujos arrendatários não recorram a **participação** do IHRU, I. P., nos termos dos números anteriores, podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão de **uma participação** 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- O disposto no número anterior é aplicado apenas aos senhorios particulares cujas rendas não são especulativas, devendo ser, para o efeito, no mínimo, iguais ou inferiores a 1/20 do Valor Patrimonial Tributário atual do locado.**
- 5 - As participações** a que se referem os n.ºs 1 e 3 são **concedidas** 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 primeiras fontes de financiamento, as verbas inscritas no seu orçamento para 2020 provenientes da consignação de receita de impostos sobre o rendimento e, se necessário, das verbas a transferir para o IHRU, I. P., pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças no âmbito de políticas de promoção de habitação, financiadas por receitas de impostos inscritas no capítulo 60, ambas nos termos previstos na Lei que aprova o Orçamento do Estado para 2020, bem como nos saldos transitados do Programa SOLARH, criado pelo Decreto-Lei n.º

39/2001, de 9 de fevereiro, na sua redação atual.

- 6- O regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I. P., com as condições de concessão **das participações referidas** nos números anteriores, atendendo à urgência e ao seu especial fim, produz todos os seus efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, I.P., sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

#### Artigo 8.º

Diferimento de rendas de contratos de arrendamento não habitacionais

O arrendatário que preencha o disposto no artigo anterior pode diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que **vigorem as medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 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.

#### Artigo 9.º

Cessação do contrato ou outras penalidades

- 1- A falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que **vigorem as medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 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- (...).

Palácio de S. Bento, 1 de abril de 2020.

Os Deputados,

José Luís Ferreira

Mariana Silva