



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

Proposta de Lei n.º 21/XIV/1.^a - “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”

“Artigo 3.º

Quebra de rendimentos dos arrendatários e senhorios habitacionais

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

- a) Uma quebra igual ou superior a 20% dos rendimentos líquidos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- b) A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne ou superior a 30%; ou
- c) Pessoas em situação de desemprego registado no Instituto do Emprego e Formação Profissional, I. P.; ou
- d) (anterior alínea c)); e
- e) (anterior alínea d)).

2 - [...].

Artigo 4.º

Mora do arrendatário habitacional

1 - Nas situações previstas no número 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 pagamento das rendas devidas no prazo de 36 meses contados do termo desse período, em prestações repartidas igualmente e pagas mensalmente.

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 um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento líquido do agregado familiar de uma taxa de esforço de 30%, 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 - [...].

[NOVO] 4 - Os senhorios que se encontrem na situação descrita no artigo 3º e 7º beneficiam de uma suspensão no pagamento do imposto municipal sobre imóveis durante o ano de 2020, podendo o seu pagamento ser realizado de forma repartida durante o ano de 2021.

5 - Os empréstimos a que se referem os n.ºs 1 e 3 são concedidos pelo IHRU, I. P., ao abrigo das suas atribuições, e são financiados pelo Orçamento de Estado através de verbas próprias e de financiamento comunitário, sem prejudicar o calendário de resposta a carências habitacionais, nomeadamente ao abrigo do programa 1º Direito.

6 - (anterior n.º 5).

Artigo 6.º

Deveres de informação

1 - [...].

2 - O disposto no número anterior não se aplica às rendas que se vençam na data prevista no artigo 15.º, podendo em tal caso a notificação ser feita até 20 dias após a data de entrada em vigor da presente lei.

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 nos meses em que vigore o estado de emergência e nos três meses subsequentes, para os 36 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais repartidas igualmente e pagas mensalmente.

Artigo 9.º

Cessaçãõ do contrato ou outras penalidades

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 11.º

Suspensão, redução ou isenção de renda devidas a entidades públicas

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, as entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do

período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 30% relativamente à renda.

2 - O pagamento de renda nas modalidades definidas no Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação, no âmbito do regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional e da renda social, encontra-se suspenso no período de vigência do Estado de Emergência e nos três meses subsequentes.]

3- [...].

4 - [...].

Artigo 11º-A [NOVO]

Rendas do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana procede à suspensão do pagamento das rendas no edificado que detém e arrenda nos meses em que vigore o estado de emergência e nos três meses subsequentes.

Artigo 12.º

Indemnização

1 - A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil por atraso no pagamento de rendas que se vençam no período de vigência da presente lei não é exigível, sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º e 7.º da presente lei.

2 - [...].

Artigo 13.º

Vencimento imediato

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário não torna exigível o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, nos termos dos artigos 3º-A e 7º-A da presente lei, podendo estas continuar a ser pagas nos termos definidos nos artigos 4.º e 8.º.”

Assembleia da República, 1 de abril de 2020.
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