

PROJETO DE LEI N.º 575/XIV/2.ª

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

Exposição de motivos

O Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda tem vindo a receber diversas denúncias relativamente aos arrendamentos não habitacionais praticados em centros comerciais e também em lojas de rua a lojistas e retalhistas que se viram obrigados a encerrar os seus estabelecimentos ou ainda limitar o horário no período de estado de emergência e períodos subsequentes por força de medidas de mitigação do COVID-19.

De facto, no caso dos centros comerciais, estas práticas abusivas já se verificavam anteriormente, quando os lojistas pretendiam encerrar os seus espaços por questões de saúde pública e aconselhados pelas Entidades de Saúde Pública e se viam forçados a pagar uma multa a estes fundos imobiliários. A declaração do Estado de Emergência veio resolver esse problema, no entanto não resolveu o restante assédio, desequilíbrio contratual e falta de legislação que proteja estes arrendatários na relação contratual e que neste momento se tornou evidente e gritante. Para estes casos existiu uma norma aprovada através da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho que institui a implementação da renda variável como única contrapartida válida pelo contrato de arrendamento durante o período que vivemos e até 31 de dezembro. Neste caso em concreto, os problemas que se verificam neste momento, residem numa interpretação errónea do aprovado e que urge clarificar.

A 3 de junho, na Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas tomou lugar uma audição com a Associação de Marcas de Retalho e Restauração, recentemente

constituída, e que relatou aos diferentes deputados a situação calamitosa que estes pequenos e médios empresários enfrentam. Estas questões para o Governo não são novas, mas não tem havido a definição de uma descida substancial do valor destas rendas, mesmo que muitos senhorios tivessem vindo a ter ganhos especulativos e leoninos ao longo de anos, em contratos dispare para os lojistas.

Para além disso, os lojistas de rua, com outro tipo de contrato, associado à locação, viram-se coartados da fruição da coisa, não podendo laborar em período e horário habitual, em muitos setores tendo encerrado na totalidade. A estes lojistas é igualmente devido a possibilidade de negociação de um acordo mais favorável que permita manter e recuperar o negócio para o qual muitas vezes os senhorios poderão não estar sensibilizados. É do interesse do legislador e da economia que estas práticas possam ter uma regulamentação e a definição concreta da redução de renda devida operando no sentido de adaptar contratos sem previsão de períodos drásticos nem de situações excecionais, conforme estabelecido até no Código Civil no seu artigo 437.º. Sabe-se já que no período de retoma após o levantamento de uma parte das restrições o volume de negócios das Lojas de Rua se situa nos 40% relativo ao período Pré-Covid, representando uma queda brutal e de difícil recuperação para que se possa fazer face à totalidade do pagamento das rendas. Este projeto pretende ainda proteger as Lojas ao abrigo do Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local definido pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Apresentamos este projeto no sentido de levar a uma negociação das rendas comerciais me lojas de rua que venham a facilitar a manutenção de diversos negócios para quem as rendas fixas são um peso considerável.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece um regime excepcional de apoio à renda não habitacional de lojistas e retalhistas enquadrados no Novo regime de Arrendamento Urbano e afetados

na atividade pela doença COVID19 tendo tido obrigatoriedade de encerramento ou de limitação de horário e com perda substancial de vendas.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. Este regime aplica-se às atividades económicas previstas no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, que dependam da abertura ao público e que tenham visto o seu negócio encerrado ou limitado o horário no decurso da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, quer por limitação do setor de atividade quer por ordem expressa da Direção Geral de Saúde.

2. O acesso ao regime previsto no número anterior pressupõe que as referidas entidades tenham sofrido uma perda de faturação superior a 20% em período homólogo do ano ou do mês anterior.

Artigo 3.º

Exclusão de sociedades ligadas a offshores

1 - Não podem aceder a este regime as seguintes entidades:

a) entidades com sede ou direção efetiva em países, territórios ou regiões com regimes de tributação privilegiada, constantes da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, na sua redação atual;

b) sociedades em relação de domínio, nos termos estabelecidos no artigo 486.º do Código das Sociedades Comerciais, com entidades, incluindo estruturas fiduciárias de qualquer natureza, que tenham sede ou direção efetiva em países, territórios ou regiões com regime de tributação privilegiada, constantes da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, na sua redação atual, ou cujo beneficiário efetivo tenha domicílio naqueles países, territórios ou regiões.

2 - São também excluídas todas as entidades que detenham participação, direta ou indireta, em entidade ou veículo com sede ou direção efetiva em países, territórios ou

regiões com regime de tributação privilegiada, constantes da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, na sua redação atual.

3 – Para efeitos da aplicação da exclusão prevista nos números anteriores devem também ser considerados todos os países, territórios ou regiões com regime de tributação privilegiada, designadamente aqueles que em que se verifique qualquer um dos critérios elencados de seguida, e onde se incluem, nomeadamente, República da Irlanda, Malta, Luxemburgo e Países Baixos:

a) Inexistência de um imposto de natureza idêntica ou similar ao IRC ou, existindo, a taxa aplicável seja inferior a 60 % da taxa de imposto prevista no n.º 1 do artigo 87.º do Código do IRC;

b) As regras de determinação da matéria coletável sobre a qual incide o imposto sobre o rendimento diverjam significativamente dos padrões internacionalmente aceites ou praticados, nomeadamente pelos países da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE);

c) Existência de regimes especiais ou de benefícios fiscais, designadamente isenções, deduções ou créditos fiscais, mais favoráveis do que os estabelecidos na legislação nacional, dos quais resulte uma redução substancial da tributação;

d) A legislação ou a prática administrativa não permita o acesso e a troca efetiva de informações relevantes para efeitos fiscais, nomeadamente informações de natureza fiscal, contabilística, societária, bancária ou outras que identifiquem os respetivos sócios ou outras pessoas relevantes, os titulares de rendimentos, bens ou direitos e a realização de operações económicas.

Artigo 4.º

Regime Excecional de Rendas Não Habitacionais em Lojas sob o Novo Regime de Arrendamento Urbano

1. 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.
2. No caso de as lojas serem detidas por entidades abrangidas pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido pelo Decreto-Lei n.º 71/2010 a

renda é reduzida para 40% da renda contratualizada, mantendo-se a obrigatoriedade de pagamento dos encargos fixos.

3. Na situação prevista nos números anteriores ou no caso de perda total de faturação em loja por período superior a 15 dias pode ser instaurado pelo arrendatário o Regime Excecional previsto no artigo seguinte.
4. Às lojas abrangidas pelo Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local definido pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, é aplicada uma redução para 20% do valor contratualizado.

Artigo 5.º

Regime Excecional de Aditamento ou Resolução dos contratos

1. O arrendatário que pretenda beneficiar de redução do valor de renda fixa devida e de aditamento dos termos contratuais celebrados, deve enviar uma proposta para acordo, por escrito, ao senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato.
2. A aceitação do acordo ou a respetiva recusa devem ser transmitidas pelo senhorio, por escrito, através de carta registada com aviso de receção para a morada do locado, no prazo de 15 dias após a receção da proposta do arrendatário, considerando-se aceitação tácita a ausência de resposta dentro desse prazo.
3. O senhorio pode, no mesmo prazo previsto no n.º 2, formular uma contraproposta ao arrendatário, à qual este deve responder no prazo de 20 dias, com aceitação ou rejeição, podendo o arrendatário resolver o contrato de arrendamento não habitacional durante este período, a qual produzirá os seus efeitos após 90 dias.
4. O acesso ao regime estabelecido no presente artigo é aplicável desde 1 de abril e enquanto vigorar a situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 acrescido de 180 dias.
5. Nas situações abrangidas pelo presente regime, em caso de resolução do contrato não haverá lugar a indemnizações, cobrança de cauções ou compensações ou ainda

execução de garantias bancárias relativas a período posterior à resolução do contrato por qualquer uma das contrapartes.

Artigo 6.º

Condições nulas

1. Qualquer processo negocial ocorrido após a Declaração do Estado de Emergência que tenha sido levado a cabo anteriormente à publicação desta lei pode ser reiniciado à luz deste diploma.
2. É nulo qualquer contrato renegociado ou celebrado após Declaração do Estado de Emergência que contenha cláusulas de renúncia a direitos atribuídos pela presente lei ou de renúncia ao recurso a meios judiciais que questionem a validade dos referidos contratos e ainda cláusulas que prevejam aumentos de renda ou prorrogação dos prazos de contrato.

Artigo 7.º

Aplicação da lei no tempo

A presente lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 26 de outubro 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