

19. MIRRA & NORTE, LDA – PARQUE AVENTURA PICOTO PARK – LEI Nº 4-C/2020 – RENDAS – COVID

Submete-se à Consideração do Executivo Municipal proposta no sentido de aprovar, para o ano de 2021, uma isenção de 50% e uma moratória relativamente aos restantes 50% ao adjudicatário do direito de superfície do Picoto Park –a sociedade Mirra&Norte, Lda.- Atividades Desportivas e de Lazer, Lda.

Mais se propõe que o valor relativo a 50% do direito de superfície que o adjudicatário teria de pagar este ano e cujo pagamento poderá vir a ser diferido seja diluído nas prestações anuais em falta até ao final do contrato e pagas juntamente com aquelas, tudo nos termos do artigo 11º da Lei nº 4-C/2020, de 6 de abril e conforme informações técnicas constantes do processo.

INFORMAÇÃO

A Organização Mundial de Saúde qualificou, no dia 11 de março de 2020, a emergência de saúde pública ocasionada pela doença COVID-19 como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública.

Foi ainda declarado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, regulamentado pelo Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, que aprovou um conjunto de medidas excecionais e extraordinárias.

Tais medidas foram prorrogadas e, entretanto, foram novamente aplicadas em janeiro de 2021, não se conseguindo prever com exatidão uma data para o seu término.

A pandemia da doença COVID-19 é formalmente reconhecida como um evento excecional com consequências graves para a economia, nos termos do artigo 107.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

As consequências desta pandemia para a economia exigem a adoção de medidas urgentes tendo em vista a proteção das empresas, para assegurar o reforço da sua tesouraria e liquidez, atenuando os efeitos da redução da atividade económica.

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estabelece no seu artigo 11.º, que:

“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 35 % relativamente à renda.

2 - O disposto no número anterior não se aplica àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

3 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.

4 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.”

Assim, face ao solicitado por parte da requerente Mirra & Norte – Actividades Desportivas e de Lazer, Lda, às instruções transmitidas pelo Senhor Presidente e à informação da divisão de Serviços Jurídicos e Contencioso, informa-se que existe fundamento legal para que o executivo municipal possa deliberar no sentido de, no ano de 2021, ser concedida uma isenção de 50% e uma moratória relativamente aos restantes 50%, ao adjudicatário do direito de superfície do Picoto Park.

O valor anual relativo a 50% do direito de superfície que o adjudicatário teria de pagar este ano e cujo pagamento poderá vir a ser diferido nos termos da mencionada proposta, deverá ser diluído nas prestações anuais em falta até ao final do contrato e pagas juntamente com aquelas.

Braga, 26.05.2021

O Chefe de Divisão de Património

INFORMAÇÃO

A Organização Mundial de Saúde qualificou, no dia 11 de março de 2020, a emergência de saúde pública ocasionada pela doença COVID-19 como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública.

Foi ainda declarado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, regulamentado pelo Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, que aprovou um conjunto de medidas excecionais e extraordinárias.

Tais medidas foram prorrogadas e, entretanto, foram novamente aplicadas em janeiro de 2021, não se conseguindo prever com exatidão uma data para o seu término.

A pandemia da doença COVID-19 é formalmente reconhecida como um evento excecional com consequências graves para a economia, nos termos do artigo 107.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

As consequências desta pandemia para a economia exigem a adoção de medidas urgentes tendo em vista a proteção das empresas, para assegurar o reforço da sua tesouraria e liquidez, atenuando os efeitos da redução da atividade económica.

A **Lei n.º 4-C/2020**, de 6 de abril, estabelece no seu artigo 11.º, que:

“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 35 % relativamente à renda.

2 - O disposto no número anterior não se aplica àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.



Despacho da Chefe da Divisão dos Serviços Jurídicos e Contencioso – DSJC,	Despacho do Sr. Diretor Municipal de Gestão – DMG,
<u> / / </u>	<u> / / </u>

<p>Despacho do Sr. Vereador, com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 13 de novembro de 2019,</p> <p>____/____/____</p>	<p>Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal,</p> <p>____/____/____</p>
---	--

Informação: 26357 de 21/04/2021

Assunto: PARECER JURÍDICO

Informação:

Na verdade, no âmbito do presente Processo, veio a sociedade MIRRA & NORTE – ACTIVIDADES DESPORTIVAS E DE LAZER, LDA., na qualidade de superficiária do imóvel no qual se encontra implantado o PARQUE AVENTURA 'PICOTO PARK', solicitar, considerando, em síntese, a realidade referente à pandemia da doença Covid-19, o profundo impacto económico e social da pandemia, as restrições impostas ao funcionamento da respetiva atividade, bem como os atos de vandalismo de que o Picoto Park tem sido alvo e que agravam a recuperação do espaço e das finanças da empresa, a isenção do pagamento da renda no ano de 2021/a suspensão do pagamento a realizar em 2021 (prorrogando-se o Contrato em vigor pelo período de 1 ano), pedido este fundamental para a continuidade da atividade da empresa.

Efetivamente, no dia 11 de abril de 2018, este Município de Braga constituiu, a título oneroso, a favor da sociedade Mirra & Norte – Actividades Desportivas e de Lazer, Lda., um direito de superfície sobre imóvel (parcela de terreno sita no Parque Monte Picoto), destinado à implantação de um Parque Aventura.

O direito de superfície referido foi constituído pelo prazo de 25 anos, prorrogável por períodos de 5 anos, por meio de prévio acordo das partes.

O valor do direito de superfície é de 201 106,00 €, pago em prestações anuais.



E, em tudo o que o mencionado direito de superfície for omissivo, aplica-se a legislação em vigor, designadamente as disposições do Código Civil.

Pois bem, neste quadro, revela-se essencial apreciar o estabelecido na Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro), que determina 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 contexto da pandemia Covid-19.

Com efeito, a Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril, no seu artigo 1.º, n.ºs 1 e 2, estatui que é preceituado um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença Covid-19, sendo ainda aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Ora, o Capítulo IV, da Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril, e nomeadamente o artigo 11.º, dizem respeito, em particular, às entidades públicas e à suspensão, redução ou isenção de renda devidas a entidades públicas.

Veja-se:

Capítulo IV

Entidades públicas

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 35 % relativamente à renda.

2 - O disposto no número anterior não se aplica àqueles que sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social.

3 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020.

4 - As entidades públicas com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

Consequentemente, do fixado no artigo 11.º, n.ºs 1 a 4, da Lei n.º 4-C/2020, parecem resultar três soluções:

– As entidades públicas com imóveis arrendados, ou cedidos sob outra forma contratual, podem reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20% relativamente aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma decorra uma taxa de esforço superior a 35% no que respeita à renda;



- As entidades públicas com imóveis arrendados, ou cedidos sob outra forma contratual, podem isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020;
- As entidades públicas com imóveis arrendados, ou cedidos sob outra forma contratual, podem estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

É de sublinhar que, de acordo com o artigo 14.º, n.º 2, da Lei n.º 4-C/2020, o disposto no artigo 11.º é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao dia 1 de julho de 2021.

Além disso, realce-se que o artigo 13.º-A, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020, dispõe que 'o disposto na presente lei não prejudica a existência de regimes mais favoráveis ao arrendatário, decorrentes da lei ou de acordo, celebrado ou a celebrar entre as partes, nomeadamente acordos de perdão de dívida ou acordos de diferimento no pagamento de rendas mais benéficos para o arrendatário'.

Consecutivamente, tomando em consideração tudo quanto foi enunciado anteriormente, é nosso entendimento, sempre sem prejuízo de melhor opinião, que este é o quadro jurídico-legal aplicável ao caso em concreto – em especial, o artigo 11.º, da Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril –, tendo em conta o solicitado por parte da sociedade Mirra & Norte – Actividades Desportivas e de Lazer, Lda..

À Consideração Superior.

O Técnico Superior Jurista,