



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA**

**RELATÓRIO E PARECER SOBRE A PROPOSTA DE LEI QUE “APROVA O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU), QUE ESTABELECE UM REGIME ESPECIAL DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS, E PROCEDE À ALTERAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DO DECRETO LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO, DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS E DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL”.**

**PONTA DELGADA, 11 DE JULHO DE 2005**



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA**

A Subcomissão da Comissão Permanente de Economia reuniu no dia 11 de Julho de 2005, na delegação da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, em Ponta Delgada, a fim de apreciar e dar parecer sobre a Proposta de Lei que “aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e procede à alteração do Código Civil, do Código de Processo Civil, do Decreto-Lei N.º 287/2003, de 12 de Novembro, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e do Código do Registo Predial”.

**CAPÍTULO I**  
**ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

A apreciação do presente projecto de Decreto-Lei enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa, e na alínea i) do artigo 30.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores – Lei n.º 61/98, de 27 de Agosto.

**CAPÍTULO II**  
**APRECIAÇÃO NA GENERALIDADE E ESPECIALIDADE**

1. O presente projecto de Proposta de Lei tem como objectivo essencial a dinamização, renovação e requalificação do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o mercado de arrendamento para habitação, serviços e comércio, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos públicos e privados.



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA**

Esta reforma, da iniciativa do XVII Governo Constitucional, obedece às seguintes directrizes:

- O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) assenta no contrato de arrendamento enquanto modalidade do contrato de locação dotado de especialidades, reintroduzindo-se esta matéria no Código Civil;
- Fixação de um regime transitório para os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do novo regime, de forma a salvaguardar as legítimas expectativas das partes;
- Adopção de uma matriz moderna na manutenção dos princípios da liberdade de funcionamento do mercado e da autonomia contratual;
- Adopção de uma perspectiva simplificadora, traduzida na substituição da repartição tradicional de arrendamento para habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita, pela bipartição entre arrendamento habitacional e não habitacional;
- Possibilidade de resolução extrajudicial do contrato, com base no incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento;
- Reforço do pontual cumprimento das obrigações do arrendatário prevendo-se, expressamente, que é sempre inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obras ordenada por autoridade pública;
- Manutenção das normas jurídicas de protecção do direito à habitação, constitucionalmente consagrado, e as especificidades dos arrendamentos não habitacionais.
- Agilização da actual acção de despejo, através da separação entre a fase declarativa e executiva;



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

### SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA

- Consagração da possibilidade de recurso para a Relação, independentemente do valor da acção, e o efeito suspensivo do recurso de apelação;
  - Agilizar o processo executivo e penalizar quem pretenda executar um despejo sem fundamento para tal, através de alterações à execução para entrega de coisa certa;
  - Ampliação do número de títulos executivos de formação extrajudicial;
  - Articulação entre a actualização das rendas antigas no âmbito da actual reforma do arrendamento urbano e a reforma da tributação do património;
  - Criação do coeficiente de conservação, que traduz as condições de habitabilidade do locado, as quais condicionam a actualização da renda;
  - Protecção social do arrendatário;
  - Criação de Comissões Arbitrais Municipais;
  - Responsabilizações dos proprietários que não assegurem qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação, através da intimação à realização de obras necessárias à sua conservação, e penalização em sede fiscal dos proprietários que mantêm os prédios devolutos.
2. A Subcomissão da Comissão Permanente de Economia da ALRAA, pronunciou-se por maioria, no sentido de nada ter a opor à Proposta, com os votos a favor dos Deputados do PS e os votos contra dos Deputados do PSD. Para os Deputados do PSD, a presente Proposta, surge após um modelo formulado pelo anterior governo, que corresponderia a uma alteração mais adequada.



**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA**

Ponta Delgada, 11 de Julho de 2005

O Relator

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrique Correia Ventura'.

(Henrique Correia Ventura)

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

Presidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José de Sousa Rego'.

(José de Sousa Rego)