ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

PARECER DA SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL SOBRE O PROJETO DE PROPOSTA DE LEI QUE PROCEDE À REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO, ALTERANDO O CÓDIGO CIVIL, A LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO, O DECRETO-LEI N.º 157/2006, DE 8 DE AGOSTO, E O DECRETO-LEI N.º 158/2006, DE 8 DE AGOSTO.

HORTA, 23 DE SETEMBRO DE 2014

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 2725 Proc. n.º 08.06
Data: 014/09/24 N.º 121 IX

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

INTRODUÇÃO

A Subcomissão de Política Geral, em 23 de setembro de 2014, procedeu à apreciação, relato e emissão de parecer sobre **o Projeto de Proposta de Lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, a lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.**

O projeto de proposta de Lei deu entrada na Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores no dia 12 de setembro de 2014, tendo sido remetido à Comissão de Política Geral para apreciação, relato e emissão de parecer até ao dia 24 de setembro de 2014, por despacho de Sua Excelência a Senhora Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores.

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A pronúncia dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores relativamente às questões de competência dos órgãos de soberania que digam respeito à Região exerce-se por força do disposto no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa em conjugação com o que dispõe a alínea g) do n.º 1 do artigo 7.º, a alínea i) do artigo 34.º e os artigos 116.º e 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, aprovado pela Lei n.º 2/2009, de 12 de janeiro e com o que estipula a alínea e) do artigo 42.º do Regimento da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores.

A emissão do respetivo parecer pela Assembleia Legislativa ocorre num prazo de 20 dias, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, prazo que pode ser reduzido em situações de manifesta urgência devidamente fundamentada, declarada pelo órgão de soberania, que, no caso presente, invoca a necessidade "de atualização e revisão deste regime."

A emissão do parecer da Assembleia Legislativa cabe à comissão especializada permanente competente em razão da matéria, nos termos da alínea e) do artigo 42.º do Regimento.

Nos termos do disposto na alínea ii) do artigo 1.º da resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 23/2012 de 20 de novembro, a matéria objeto da iniciativa é da competência da Comissão de Política Geral.

CAPÍTULO II

APRECIAÇÃO DA INICIATIVA

NA GENERALIDADE E NA ESPECIALIDADE

I – NA GENERALIDADE

O Projeto de Proposta de Lei procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, nomeadamente os artigos 1072.º e 1103.º, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966 e ainda o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

A reforma do arrendamento urbano, concretizada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e demais legislação complementar, traduziu uma aposta clara na dinamização do mercado do arrendamento, com vista a aumentar a oferta de arrendamento a preços de mercado acessíveis.

Outro dos aspetos pretendidos pela reforma foi o agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

A monitorização deste novo regime jurídico do arrendamento urbano, demonstra que não existem razões para alterar as linhas fundamentais do regime legal em vigor. Contudo, a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, criada pelo Despacho n.º 3050/2013, da ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, revelou que existem alguns aspetos do regime legal que podiam e deviam ser melhorados, nomeadamente no que respeita à transição dos contratos mais antigos para o novo regime.

Entre os aspetos que são agora revistos no atual regime legal estão os relativos à informação exigível na comunicação realizada pelo senhorio para atualização da renda, no sentido de esclarecer o inquilino das consequências da falta ou da extemporaneidade da sua resposta ou quanto à comprovação anual dos

rendimentos por parte dos arrendatários. Revela-se ainda necessário alterar a exigência de prova do pagamento do imposto do selo relativo ao contrato de arrendamento, no procedimento especial de despejo.

Em matéria de proteção dos arrendatários, reforçam-se os mecanismos já previstos, consagrando a legitimidade do inquilino para reclamar da avaliação fiscal, na medida em que esta pode fundamentar o valor da renda exigível.

No tocante aos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que transitaram para o novo regime, foi reconhecida a necessidade de assegurar maior estabilidade ao arrendatário, para proteção da atividade económica que é desenvolvida no locado e do emprego que lhe está associado.

São feitos ajustamentos no regime em vigor, com vista a permitir aos arrendatários o retorno do seu investimento e a alargar o universo de situações que podem invocar um regime de proteção durante o período transitório previsto na lei.

É ainda alterado o regime da denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

Na sequência destes ajustamentos ao regime em vigor, será adotado um modelo de proteção social que, após o período transitório, permita substituir as cláusulas de salvaguarda e de limitação do aumento da renda, que foram definidos para este mesmo período, relativamente aos arrendatários com maiores dificuldades económicas.

II – NA ESPECIALIDADE

Não foram apresentadas quaisquer propostas de alteração na especialidade.

III – CONSULTA AOS GRUPOS E REPRESENTAÇÕES PARLAMENTARES SEM ASSENTO NA COMISSÃO

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 195.º do Regimento, a Subcomissão promoveu a consulta às Representações Parlamentares do PPM e do PCP, já que os seus Deputados não integram a Comissão, não tendo as mesmas se pronunciado.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SUBCOMISSÃO DE POLÍTICA GERAL

CAPÍTULO III

PARECER

A Subcomissão de Política Geral deliberou, por maioria, com os votos favoráveis do PS, do PSD e do CDS-PP, e o voto contra do BE, dar parecer favorável **ao Projeto de proposta de Lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.**

Horta, 23 de setembro de 2014

O Relator

Cláudio Lopes

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

O Presidente

Jorge Costa Pereira