

COMISSÃO PERMANENTE DE ORGANIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO

28

Parecer da Comissão Permanente de Organização e Legislação sobre o projecto de Decreto Regional que visa estabelecer as normas a que devem obedecer, na Região Autónoma dos Açores, a formação do contrato de arrendamento urbano e a fixação ou alteração das respectivas rendas.

81/04/22

A Comissão Permanente de Organização e Legislação, reunida no dia 22 de Abril do ano em curso, numa das salas da Secretaria Regional da Administração Pública na cidade de Angra do Heroísmo, emite, por unanimidade, o seguinte parecer sobre o projecto de Decreto Regional acima edentificado:

Na generalidade

1- O projecto de Decreto Regional ora em apreciação tem por finalidade introduzir alterações no processo de formação do contrato de arrendamento urbano, bem como possibilitar a revisão das rendas de prédios urbanos.

Esta última matéria até então tem sido regulada pelo Decreto-Lei nº. 445/74, de 12 de Setembro, que estabeleceu para além de outras medidas, no sector da habitação, a suspensão das avaliações fiscais para efeitos de actualização de rendas de prédios destinados a habitação, revestindo, no entanto, esta medida, carácter transitório. É assim que no próprio preâmbulo do referido Decreto-Lei se lê que "deve, no entanto, observar-se que, mantendo-se o regime de mercado do alojamento nas áreas urbanas, onde a procura efectiva excede a oferta, um condicionamento das rendas como o presente será necessariamente de carácter transitório, em particular porque não contempla as notórias diferenças entre as diversas regiões e idades dos edifícios.

Pelo atrás mencionado não nos restam dúvidas de que é imperioso pôr termo a tal situação, daí que a finalidade primeira do diploma em apreciação, mereça a nossa concordância.

2-Visa, também, o projecto em análise ocorrer às grandes necessidades que existem no sector da habitação.



.../...

Efectivamente se nos debruçarmos sobre o sector da habitação, desde a data das medidas tomadas nos finais de 1974, somos levados a concluir que o ritmo de construção de novos fogos se tem situado muito abaixo do desejável e do necessário.

Por outro lado, a situação agravou-se ainda pelo envelhecimento cada vez mais acentuado do parque habitacional, relativamente ao qual se não tem efectuado as obras de conservação indispensáveis. Isto para não falarmos no agravamento desta situação trazida pela crise sísmica, já que esta se restringiu a parte da Região.

Acresce que a ausência de uma oferta suficiente de fogos para habitação, levou à criação de um mercado paralelo de tipo especulativo e incontrolável em que é negociado ilicitamente o próprio direito ao arrendamento.

Acresce, ainda, que o sector público, como era de esperar, não compensou esta ausência de oferta.

Dáí que sejamos, de facto, de opinião que é importante estabelecer princípios que viabilizem o aumento de oferta do parque habitacional e que possibilitem a conservação do já existente.

É perante esta situação e dentro deste contexto que o projecto de Decreto Regional em análise irá, também, contribuir para solucionar o problema habitacional na Região Autónoma dos Açores.

3- Pelo exposto parece-nos que o projecto de Decreto Regional ora em apreciação provocará uma grande moralização nas relações entre senhorios e inquilinos, contribuirá para pôr termo ao mercado paralelo existente e incentivará o investimento no sector habitacional, quer a nível de construção de novas habitações quer a nível de reposição das habitações envelhecidas, uma vez que possibilitará aos agentes envolvidos no sector uma certa estabilidade e regularidade nas suas relações económico-sociais.

4- Quanto ao enquadramento jurídico do projecto de Decreto Regional ora em apreciação, somos de parecer que o mesmo não oferece dúvidas.

Efectivamente a habitação constitui matéria de interesse para a Região, conforme dispõe a alínea z) do artigo 27 do Estatuto Político-Administrativo.

Por sua vez a alínea e), do nº. 1, do artigo 26 do referido diploma legal estabelece que compete à Assembleia Regional "legislar, dentro dos limites constitucionais, sobre matérias de interesse específico para a Região que não estejam reservadas à competência própria dos órgãos de soberania".

Os limites constitucionais, no caso concreto, são os definidos no artigo

.../...



.../...

## ASSEMBLEIA REGIONAL

65º. que, na prática, se resumem em três: programação e execução de uma política habitacional; incentivo e apoio a iniciativas de entidades locais e das populações, nomeadamente quanto à autoconstrução e, estímulo à construção privada, com subordinação aos interesses gerais.

A definição da política habitacional, na Região Autónoma dos Açores, compete aos seus órgãos de Governo próprio, já que, por um lado, não é matéria reservada à Assembleia da República (veja-se artº. 167 da Constituição) e por outro lado, é matéria de interesse específico para a Região (veja-se a alínea z) do artº. 27 do Estatuto Político-Administrativo).

Acresce que são do conhecimento desta Comissão os trabalhos preparatórios do diploma que irá dispor sobre as relações de arrendamento para habitação no continente, trabalhos esses que expressamente ressalvam a competência para o efeito dos Órgãos das Regiões Autónomas.

Dos órgãos de Governo próprio da Região é à Assembleia Regional que compete definir as regras a que devem obedecer a formação do contrato de arrendamento urbano e a fixação ou alteração das respectivas rendas (alínea c), do nº. 1, do artº 26 do Estatuto Político-Administrativo).

Termos em que se conclui pela conformidade do projecto de Decreto Regional ora em apreciação com a Constituição e o Estatuto Político-Administrativo, bem como pelo seu enquadramento na ordem jurídica nacional e regional.

5- Quanto à redução para dois anos do limite para a actualização de rendas por avaliação achamos correcta, uma vez que, por um lado, vai possibilitar que as respectivas revisões sejam mais atenuadas e revistam carácter gradual e por outro lado corresponde à realidade verificada no nosso País de, anualmente, haver um ajustamento de preços e vencimentos.

6- Pelo exposto a Comissão Permanente de Organização e Legislação dá, por unanimidade, parecer favorável à aprovação pela Assembleia Regional do projecto de Decreto Regional que visa estabelecer as normas a que devem obedecer, na Região Autónoma dos Açores, a formação do contrato de arrendamento urbano e a fixação ou alteração das respectivas rendas.

Na especialidade

A comissão sugere que aos artigos a seguir mencionados, sejam introduzidas alterações. Assim, o artigo 2º. passaria a ter dois números, como se segue:

.../...



.../...

Artigo 2º.

- 1- Sem prejuízo do disposto no nº. 3 do artº. 5, é livre a estipulação de rendas, nos novos contratos de arrendamento.
- 2- (igual ao texto do artº. 2º. do projecto em apreciação).

Justificação: Parece vantajoso afirmar o princípio da liberdade contratual, prevista na lei civil, mas limitado pela disposição do artº. 5º., o qual se espera possa funcionar como dissuasor de atitudes especulativas por parte dos locadores.

Artigo 3º.

Passaria a ter a seguinte redacção:

Os senhorios que levarem a efeito, em fogos dados de arrendamento, quais quer benfeitorias necessárias de carácter extraordinário podem, findos os respectivos trabalhos, requerer avaliação para fixação de nova renda, independentemente do prazo estabelecido no nº. 2 do artigo anterior.

Justificação: A intercalação da expressão de carácter extraordinário é sugerida para clarificar que, o espírito deste artigo, não abrange as conservações gerais de manutenção, de desgaste pelo uso ou outras que se relacionem com o mau funcionamento das instalações e do qual o inquilino não seja culpado.

Artigo 4º.

Sugere-se que, na alínea a) seja um ano em vez de seis meses, por se considerar que este período é insuficiente para a tradicional morosidade que decorre na organização dos processos de empréstimos nas Instituições de Crédito.

Artigo 7º.

No final deste artigo sugere-se a supressão da palavra urbano e o acrescentamento de por períodos limitados.

.../...



Justificação: Esta modificação justifica-se porque, de momento, há apenas a ressaltar um único Decreto Regional, visto que o outro irá ser revogado conforme um novo artigo 8º. que se sugere.

Artigo 8º.

É revogado o Decreto Regional que foi publicado sob os números 2/77-A e 6/77-A respectivamente em 14 de Março e 21 de Abril do ano referido.

Justificação: Com efeito, a razão de ser do Decreto Regional que agora se propõe a revogação, era a vigência do sistema de congelamento de rendas. Findo este, tal Decreto Regional deixa de ter conteúdo útil, pelo que se sugere a sua revogação expressa.

Angra do Heroísmo, 22 de Abril de 1981

O Presidente,  
Álvaro Monjardino

O Relator,  
Fernando Dutra