



COMISSÃO DE ORGANIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO

Relatório e parecer sobre o projecto de
Decreto Legislativo Regional - Denúncia
de certos Arrendamentos não Rurais.

ADITAMENTO

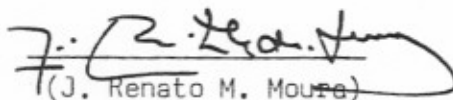
Por lapso na execução do trabalho de dactilografia, de que se pede desculpa aos Senhores Deputados, no parecer em epígrafe, oportunamente distribuído, não constava a alínea d) do ponto 4 do Capítulo II que do mesmo fazia parte integrante e que é do seguinte teor:

"d) Entende ainda, tão só, o representante do PCP nesta Comissão que este Projecto a ser aprovado estará viciado de ilegalidade, por contrariar uma Lei Geral da República (Cod. Civil - artº. 1095)."

Publica-se este aditamento solicitando que se considere o referido ponto como parte integrante do parecer.

Horta, 30 de Janeiro de 1985

O Relator,


(J. Renato M. Moura)



Relatório e Parecer sobre o Projecto de Decreto Legislativo Regional "Denúncia de certos Arrendamentos não Rurais".

A Comissão de Organização e Legislação, reunida na sede da Assembleia Regional dos Açores, no dia 16 de Janeiro de 1985, apreciou o Projecto de Decreto Legislativo Regional "Denúncia de certos Arrendamentos não Rurais".

Sobre o Projecto em epígrafe a Comissão emite, por maioria, o seguinte parecer.

I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Projecto em causa encontra o seu enquadramento jurídico no âmbito do disposto na alínea a), do artigo 229º da Constituição da República e do artigo 20º, nº 1, alínea a) do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores.

II

APRECIÇÃO NA GENERALIDADE

1 - Aberta a discussão na generalidade sobre este Projecto o mesmo ^{foi} amplamente debatido por todos os membros da Comissão, verificando-se, após as primeiras intervenções, não existir unanimidade, sobre as finalidades que o Projecto visa atingir.



.../...

2 - O autor do Projecto deixa expresso no preâmbulo do mesmo que o facto dos contratos de arrendamento sobre "garagens para veículos particulares não comerciais e para arrumos domésticos" se regerem pelos mesmos princípios aplicados no Código Civil (Artigo 1.095º) para os arrendamentos urbanos na sua generalidade, ocasiona, por um lado, a impossibilidade de denúncia por parte dos senhorios de tais contratos, o que, de per si, arrasta a impossibilidade de tais "espaços" para outros fins que não sejam os de "garagens ou arrumos domésticos".

3 - Defende o autor, com a aprovação deste Projecto, que os espaços hoje utilizados como "garagens e arrumos domésticos" possam vir a ser adaptados, nomeadamente, a "moradias, comércio ou exercício de profissão liberal".

4 - Face ao que fica exposto nos números anteriores a Comissão, por maioria, entende que:

- a) Não pode considerar-se, por essência, que os arrendatários de "garagens e espaços para arrumos domésticos" sejam pertencentes às "classes favorecidas";
- b) As adaptações que eventualmente se vierem a verificar naqueles espaços face à faculdade de denúncia que este Projecto cria aos senhorios deste tipo de contrato de arrendamento, em pouco viriam colmatar o problema habitacional da Região;
- c) A aplicação de uma norma desta natureza abre perspectivas para se criar uma verdadeira especulação em termos de rendas neste tipo de arrendamento, pois nada garante que um contrato denunciado hoje não seja amanhã o seu objecto fruto de novo arrendamento, para os mesmos fins, sem que qualquer adaptação tenha sido feita e porque se trata de um novo contrato, com livre fixação de renda.

5 - 1. Esgotada a discussão foi o documento posto à votação na generalidade, verificando-se os seguintes resultados, os



quais exprimem as perspectivas dos respectivos membros da Comissão quanto às finalidades do diploma. Votos favoráveis: - 3, dos representantes na Comissão do P.S.D.. Votos desfavoráveis: - 2, dos representantes na Comissão do P.S., e 1 do representante do P.C.P..

2. Verificando-se uma situação de empate na votação, nos termos regimentais, foi de novo aberta a discussão e procedeu-se, posteriormente, a nova votação, obtendo-se o mesmo resultado.

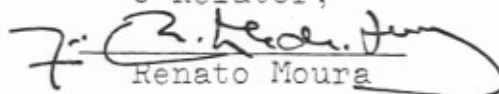
6 - Face a esta circunstância, ao abrigo do disposto no nº 3, do artigo 21º, do Regimento desta Comissão, o Presidente da mesma usou o seu voto de qualidade, voto que teve o sentido desfavorável, pelo que foi o Projecto rejeitado.

7 - DECLARAÇÃO DE VOTO

Anexa-se uma Declaração de Voto, apresentada pelos elementos do P.S.D..

Horta, 18 de Janeiro de 1985

O Relator,


Renato Moura

Aprovado, por unanimidade, em Angra do Heroísmo, aos 24 dias do mês de Janeiro de 1985.

O Presidente,

Ass: Carlos Mendonça



PSD

PARTIDO SOCIAL-DEMOCRATA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

DECLARAÇÃO DE VOTO DE VENCIDO

Os Deputados do Partido Social Democrata na Comissão de Organização e Legislação são favoráveis à aprovação do Projecto pelas razões que se seguem:

1. Não se considera que o projecto contrarie uma lei geral da República.

1.1. Efectivamente, tal como consta do preâmbulo do projecto, a Região tem uma tradição legislativa já muito importante sobre arrendamento urbano. Tratava-se agora de dar um passo mais nessa matéria.

1.2. Não é legítimo considerar que o Artigo 1.083º do Código Civil impeça esta iniciativa. Tenha-se em conta que o Decreto Regional nº 25/79/A manifestamente alargou o âmbito da alínea b) do seu número 2.

Acresce que a Região ao dispor sobre esta matéria, mesmo com o controlo do Conselho da Revolução e do Tribunal da Relação de Lisboa, estes se pronunciaram pela constitucionalidade.

1.3. Deve ainda referir-se que a actual Constituição, por insistência das Regiões Autónomas, veio a consagrar que apenas são de reserva relativa de competência da Assembleia da República o "regime geral" do arrendamento rural e urbano", permitindo assim que a Assembleia Regional possa dispor quanto a regimes especiais, previstos, aliás, na alínea d), do nº 2, do Artigo 1.083º do Código Civil (cfr. alínea h), do nº 1 do artigo 168º da Constituição).

2. É certo que garagens destinadas a veículos particulares e outros espaços destinados a arrumos domésticos se encontram, neste momento, por força de uma legislação de arrendamento urbano fortemente protector da habitação, abrangidos, por mero arrastamento, no mesmo regime.



PSD

PARTIDO SOCIAL-DEMOCRATA

GRUPO PARLAMENTAR

 -2-

ASSSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

Se para a habitação das pessoas se entende a protecção, o mesmo já se não pode dizer quanto à guarda de veículos particulares e objectos domésticos de reduzido uso. Aliás a legislação que permite esta situação é de cariz centralizador e só teve em conta, como vulgarmente acontece, os grandes centros, onde já não existem espaços desta natureza ocupados para os fins a que no projecto se alude. O legislador não teve em vista proteger estas situações.

3. A medida se é certo que não vem resolver todo o problema de falta de habitação, nem tão pouco isso nela se diz visar, pode contribuir, de algum modo, para o efeito. Mas mais do que isso visa-se que espaços com potencialidade para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal sejam adaptados para o efeito. Mais do que o interesse do proprietário visa-se o interesse de uma economia reprodutível e susceptível até de gerar impostos.

Trata-se de espaços muitas vezes bem localizados e voltados para a via pública que se encontram desperdiçados. Se para muitos dispor de uma viatura já não é um luxo, o mesmo se não poderá dizer de guardá-la numa garagem tomada de arrendamento.

4. Reconhece-se que o diploma, a vir a ser aprovado, permitiria a denúncia de certos contratos, podendo ocorrer que esses espaços pudessem vir a ser arrendados para o mesmo fim e por preços superiores e até muito superiores.

Mas também é certo que não estamos perante um interesse que mereça uma protecção social de natureza especial, razão por que se entende que esse bem pode, perfeitamente, ficar sujeito ao regime da livre oferta e da procura. Se se tiver de optar entre o interesse do proprietário do prédio e o ^{do}rendeiro, para a guarda de um veículo ou arrumos domésticos, parece que naturalmente se terá de proteger mais o primeiro interesse. Deixa-se bem claro que não se está perante interesses a que com respeito pela justiça seja razoável impor apertadas regras de actualização de rendas co-



PSD

PARTIDO SOCIAL-DEMOCRATA

GRUPO PARLAMENTAR

-3-

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

mo as que vigoram para a habitação, por razões sociais de direito à habitação.

5. A legislação sobre arrendamento é neste momento variada e consta já de muita legislação dispersa, mesmo ao nível regional.

O efeito dessas diferentes normas vai sendo testado através da sua aplicação.

No futuro e isso seria desejável, poder-se-á, talvez, ao nível regional, considerar num único diploma as normas agora dispersas, aperfeiçoadas, se necessário, com o fruto da experiência entretanto adquirida.

6. Os elementos do P.S. e o do P.C.P. na Comissão receiam que a aprovação deste diploma viesse a abrir caminho à especulação desenfreada e à inflação. O fenómeno da inflação é complexo e não será, infelizmente, a não aprovação deste diploma capaz, só por si, de a evitar.

Mas a terminar não se deixa de referir, também e até para reflexão de todos os Senhores Deputados que mesmo aprovando o diploma se poderiam impor regras que só permitissem a denúncia se ela tivesse por fim a adaptação com destino à habitação ou ao exercício de comércio, indústria ou profissão liberal.

Outra solução, também possível, seria a de introduzir regras que permitissem a actualização de rendas, diferentes das que vigoram para a habitação e ou permitir a denúncia, mesmo que para arrendamento para o mesmo fim, mas impondo um limite máximo razoável para a nova renda.

Porém, para ^{que} tal fosse possível aos elementos do P.S.D. na Comissão, teria sido necessário que o diploma tivesse merecido parecer favorável na generalidade, como em nosso entender deveria ter merecido.



PSD

PARTIDO SOCIAL-DEMOCRATA

GRUPO PARLAMENTAR

-4-

ASSINBLÉIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

Horta, 19 de Janeiro de 1985

Os Deputados do P.S.D.,


Renato Moura

Ass: Martins de Freitas

Ass: Jorge Cabral