

PROJECTO DE DECRETO REGIONAL SOBRE OS ARRENDAMENTOS A  
ESTRANGEIROS

O congelamento das rendas de casa ao nível das praticadas em 24 de Abril de 1974, estabelecido pelo Decreto Lei nº 217/74, em 27 de Maio, com as modificações que se lhe seguiram (mormente a constante do artigo 15º do Decreto Lei nº 445/74, de 12 de Setembro) atingiu as situações jurídicas contemporâneas e futuras, relativas aos arrendamentos feitos a entidades estrangeiras nos Açores, de forma que aparentemente ultrapassa a vontade do legislador.

Efectivamente, e para exemplificar com os contratos de arrendamento com súbditos norte-americanos residentes, ainda que por razões de serviço militar, nos Açores, estes são regulados pela Lei Portuguesa. E, não sendo aparente qualquer restrição às disposições vigentes sobre a matéria, parece que estas disposições vieram beneficiar, em detrimento dos senhorios portugueses, os inquilinos estrangeiros. E de forma particularmente aguda e injusta.

É que, impedindo os aumentos de rendas de casas que por hipótese vagassem, desde que as respectivas rendas, com anteriores inquilinos, houvessem sido fixadas depois de 31 de Dezembro de 1970, vieram precisamente congelar essas rendas ao nível mais baixo que elas jamais haviam atingido, o que se verificara em 1973.

Este diploma não se limita a regular as situações, efectivamente as mais agudas, que surgiram a propósito das casas para arrendar aos norte-americanos estacionados nas Lajes. A sua razão de ser implica que o seu âmbito seja maior, quanto ao território (que será o de toda a Região) e quanto às relações jurídicas abrangidas.

Efectivamente, nenhuma razão há para que outros cidadãos estrangeiros residindo na Região beneficiem de um congelamento de rendas decidido em Lisboa a pensar em outros meios sociais que não o açoreano.

Por outro lado, as rendas dos prédios rústicos estão, igualmente, de direito e de facto, congeladas. Não pode nem deve excluir-se a possibilidade de entidades não nacionais pretendem tomar de arrendamento terras nos Açores, e seria escandaloso que beneficiassem desse congelamento.

Por isso as medidas que se propõem abrangem todas as situações de arrendamento que tenham entidades estrangeiras como arrendatárias.

As mesmas medidas que se reduzem, afinal, a interpretar a nível regional, disposições que haviam ignorado uma realidade que tem - regionalmente - um peso importante, destinam-se a pôr termo a situações de incerta legalidade; a relançar a construção civil interessando a iniciativa privada num campo que, constitucionalmente, lhe não está vedado; a proporcionar um aumento substancial na entrada de divisas na Região.

Representam ainda um primeiro passo no sentido de disciplinar a posse da terra açoreana, passo que será seguido de outros, já em estudo, e que - à semelhança do que se dá em várias outras regiões insulares - visam condicionar as relações jurídicas que tenham o solo ou os edifícios nele implantados como objecto, desde as que se traduzem em posse precária e em nome alheio, até à propriedade e outros direitos reais. É desta maneira que, nos Açores, se entende que a Região não está à venda.

#### ARTIGO 1º

As disposições legais vigentes sobre congelamento de rendas de prédios, urbanos ou rústicos, não se aplicam na Região Autónoma dos Açores aos contratos de arrendamento que tenham como arrendatários entidades de nacionalidade não portuguesa.

#### ARTIGO 2º

As relações jurídicas de arrendamento negociadas após a entrada em vigor do Decreto Lei 217/74, de 27 de Maio, e que, sendo abrangidas pelo artigo 1º do presente diploma, se tenham constituído com observância das restrições estabelecidas a partir daquele decreto lei, podem ser revistas quanto ao montante das rendas, por iniciativa do senhorio.

#### ARTIGO 3º

1. Para os efeitos do artigo anterior, o senhorio fará notificar o inquilino, por carta registada, da sua pretensão e da renda, mensal ou anual conforme o inicialmente estipulado, que se propõe passar a receber.

2. Caso o inquilino não aceite a proposta, deverá comunicar ao senhorio, ou ao seu representante, por carta expedida no prazo de oito dias a contar da recepção da referida no número 1, a sua disposição de mera recusa ou de contraproposta, entendendo-se que a aceita se o não fizer.

3. Na hipótese de contraproposta, o senhorio deverá comunicar, também no prazo de oito dias a contar da respectiva recepção, se a rejeita, entendendo-se que a aceita se nada comunicar ao inquilino também por carta registada.

#### ARTIGO 4º

Não vindo a formar-se acordo sobre o montante da renda, o senhorio tem o direito de pedir judicialmente a rescisão do contrato, por meio de processo especial de despejo.

#### ARTIGO 5º

A formação de acordo sobre o montante da renda produz efeito, salva estipulação escrita em contrário, a partir do primeiro vencimento de renda que, após o mesmo acordo, se verificar.

#### ARTIGO 6º

Em tudo o que não ficou regulado nos artigos anteriores, o presente diploma considera-se interpretativo, no âmbito da Região Autónoma dos Açores, da legislação referida no artigo 1.

ARTIGO 7º

Os prédios que ficarem abrangidos pelo disposto nos artigos anteriores, e venham a ser ulteriormente arrendados a entidades portuguesas, considerar-se-ão sujeitos à lei geral como estavam antes da entrada em vigor deste diploma.

Horta, 16 de Novembro de 1976

Pelo Grupo Parlamentar do PPD/PSD

Os Deputados Regionais

*Carlos Manuel Pereira*  
*Manuel F. Botelho*  
*Fernando de Sá J. de Sousa*  
*Manuel Ribeiro*

