

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES

ADMITIDO. NUMERE-SE E

PUBLIQUE-SE

Baixa à Comissão dos Assuntos PROJECTO DE DECRETO REGIONAL

Sociais

22 / 10 / 79

Para parecer

1. A Região dos Açores vem a perder população há mais de duas décadas.

O Presidente

A tendência emigratória, hoje bastante atenuada, continua em qualquer caso a verificar-se, não sendo de prever que termine, ou se inverta, a curto prazo.

Todavia, a procura de casas de habitação é um fenómeno de conhecimento público praticamente em todas as ilhas, e está naturalmente relacionado com o surto de desenvolvimento material que vem a verificar-se nos últimos anos, bem como com a necessidade de fixação de quadros nos centros urbanos ou seus arredores.

Estes dois factos harmonizam-se sem dificuldade de pensarmos que muitos emigrantes deixam as suas casas fechadas, no receio - inteiramente compreensível - de, facultando-as de arrendamento, as não poderem recuperar quando delas careçam. Este receio, hoje menos justificado em face dos Decretos-Lei n.ºs 538/76, de 22 de Julho e 293/77, de 20 de Julho ainda existe, seja por ignorância, seja pelas formalidades e custos que implica o exercício do direito previsto pelo artigo 1096-1, a) do Código Civil, de novo em vigor.

2. O Decreto-Lei n.º. 445/74 de 12 de Setembro estabeleceu medidas ditas de emergência relativas aos arrendamentos para habitação. Volvidos 5 anos, tais medidas continuam em vigor, mau grado a tentativa do IV Governo da República, que aprovou um Decreto-Lei, recentemente promulgado e ainda não completado com as necessárias providências regulamentares e tributárias sobre rendas de casa e suas actualizações (Decreto-Lei 387/79, de 19 de Setembro).

Na parte que neste momento interessa tratar, apresenta especial relevância o artigo 5 do citado Decreto-Lei 445/74, que tornava compulsório o arrendamento de casas de habitação devolutas.

Crê-se que esta injunção teve pouco uso na Região. E muito provavelmente mercê das excepções previstas no seu n.º. 4, que excluem "os fogos destinados a habitação própria ou do agregado familiar, ainda que como habitação secundária".

Não é difícil ver-se que se encontram abrangidas por esta excepção a quase totalidade das casas de campo bem como as casas de emigrantes e de outras pessoas ausentes da Região - ou de cada ilha - por períodos consideráveis. Estes fogos, só aproveitados 2 ou 3 meses por ano, ou simplesmente fechados por um e mais anos, ascendem a cerca de alguns milhares segundo apurado por esta Assembleia, conforme adiante se refere.

3. Com efeito, louvando-nos no Relatório que a Comissão Permanente para os Assuntos Sociais produziu já este ano, em cumprimento da Resolução do Plenário desta Assembleia, encontramos alguns números elucidativos. Assim, estima-se em cerca de 89 000 a totalidade das casas existentes na Região.

Destas, cerca de 20 000 (22%) acham-se ocupadas ao abrigo de arrendamento.

12% da totalidade das casas existentes (cerca de 10 500) não são permanentemente utilizadas. Destas casas não permanentemente utilizadas, 91% situam-se em freguesias rurais.

Informações colhidas junto das 19 Câmaras Municipais da Região indicam que 2 295 casas se encontram declaradas como destinadas a habitação secundária, o que não esgota o seu número, dada a conhecida pouca receptividade do Decreto-Lei nº. 445/74, abonado pelo facto de, em 5 municípios, não haver uma única declaração de casas nesta situação.

Também se estima que 60% das casas não ocupadas (cerca de 6 300) pertencem a emigrantes.

Igualmente se estima que 60% dessas casas não ocupadas (6 300, como acaba de se indicar) se acham em tal estado de degradação que não parecem economicamente recuperáveis.

Fica-se, assim, com um total de mais de 4 000 casas não utilizadas, e aproveitáveis.

O Relatório que temos vindo a seguir aponta-nos, entre muitos outros elementos, estes dois:

Necessidade de habitação motivada	
por novos empregos até 1980	- 7 168 fogos
Estimativa das necessidades	
para o período 1977/80	- 16 709 fogos

Estas necessidades terão sido atenuadas, durante o corrente ano em 20%.

O que é dizer faltarem ainda 12 800.

Em face destes dados, a Comissão extraiu várias conclusões e formulou recomendações, que vão desde o estímulo à construção, e a recuperação de edifícios degradados, até medidas legislativas.

Uma destas medidas - precisamente apontado em primeiro lugar - traduzir-se-ia na criação de um regime jurídico que, permitindo arrendamentos a prazo, permitisse a utilização de casas desocupadas durante longos períodos.

É a tal medida que visa corresponder este projecto de Decreto Regional.

4. O projecto que agora se apresenta propõe-se não contrariar as disposições que, por ora, impedem o contrato de arrendamento urbano a prazo; mas antes permitir que os fogos desaproveitados ou subaproveitados ao abrigo do n.º 4, alínea b), do já referido Decreto-Lei n.º 445/77 deixem de o estar. Porque, pela aplicação cega de tal excepção, a hipótese de arrendamento, e correlativa função económico-social do fogo, nem chegará a pôr-se.

Por outro lado, existem antigas disposições, ainda hoje vigentes, na ordem jurídica portuguesa, que podem dar-nos critérios a seguir na solução preconizada, que é a do arrendamento a título precário.

Trata-se do Decreto n.º 15 289, artigo 29, b) de 30 de Março de 1928, e do Decreto-Lei n.º 22 661, de 13 de Junho de 1933, artigo 5, que permitiram os arrendamentos, sem residência permanente, das casas de campo, termas e praias, relativamente aos quais se aceitava o princípio da ocupação temporária (e daí se concluía pela liberdade de fixação de rendas).

Por seu lado, o Código Civil veio ampliar esta excepção, nomeadamente nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 1083.

Neste contexto, o que se pretende é:

- a) Facilitar a habitação, por períodos limitados a quem a não conseguiria por período nenhum, segundo o princípio do mal menor, e independentemente de as ilhas serem consideradas lugar de férias - que aliás são para muita gente -;

b) Garantir ao senhorio, ausente temporariamente, a sua habitação na terra de origem - sendo que, como é sabido e próprio da Região, as ausências duram frequentemente muito mais de um ano com vantagem para o dono da casa e, caso regresse de vez, para a economia regional.

c) Assegurar ao emigrante os laços que o prendem à sua terra.

5. A natureza precária do arrendamento é compatível com um regime que faculte a desocupação periódica, em termos a estabelecer, ou simplesmente o fim do contrato em data pré-determinada.

O que tudo torna absolutamente imperativo, no interesse do senhorio, a redução do contrato a escrito, sob pena de se cair no regime geral da falta de prova escrita, e de arrendamento para habitação, nos termos genéricos previstos na lei civil.

Uma das vantagens do arrendamento escrito é a inclusão do compromisso de desocupação em data certa, o que - aliás de acordo com os princípios de direito processual - lhe dá a natureza de título executivo que agora se estabelece em termos expressos.

6. O carácter excepcional do normativo ora estabelecido justifica que a possibilidade que agora se cria fique dependente da anuência do proprietário, evitando-se a aparente viclência de uma imposição a que nem a legislação revolucionária se atrevera.

Não se exclui, "à priori", que um regime destes possa vir a generalizar-se injuntivamente. Mas parece arriscado enveredar já por este caminho.

Antes de mais, pelo carácter experimental que medidas como as ora estabelecidas apresentam.

Depois, por respeito para com os cidadãos, a cujo sentido cívico se deve fazer confiança, uma vez que só agora se criam mecanismos que permitam, nesta área, exercitá-lo.

Só uma resposta negativa expressa no comportamento dos proprietários poderá vir a justificar, o que se espera nunca suceda, medidas mais radicais, como seria a sujeição de todas as residências secundárias ao arrendamento sob simples pedido dos candidatos a inquilino, e mesmo com as garantias de precaridade que se estabelecem.

Assim, os deputados abaixo assinados propõem que a Assembleia Regional

dos Açores decrete, nos termos da alínea a) do n.º. 1 do artigo 229 da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1.º.

1. Na Região Autónoma dos Açores, os fogos habitualmente não habitados, mas que se destinam a habitação própria ou do agregado familiar do respectivo dono, ainda que como residência secundária, podem ser objecto de arrendamento por períodos limitados.
2. Entende-se por dono, para os efeitos do número anterior, quem tiver a posse material do prédio ao abrigo de qualquer direito real que a confira ou ao abrigo do contrato de arrendamento que autorize a sublocação, nos termos da lei civil.

ARTIGO 2.º.

Os arrendamentos dos prédios a que se refere este diploma podem ser feitos segundo uma das seguintes modalidades:

- a) Arrendamento por períodos renováveis, com desocupação temporária em tempo certo.
- b) Arrendamento por períodos renováveis, com desocupação temporária em condições genéricas pré-fixadas, e a concretizar mediante notificação postal, com aviso de recepção, efectuada com a antecedência mínima de seis meses.
- c) Arrendamento por período certo, findo o qual caducará automaticamente

ARTIGO 3.º.

Os arrendamentos feitos ao abrigo do presente diploma terão o regime de rendas estabelecido para casas de campo, termas e praias previstas na alínea b) do artigo 29 do Decreto-Lei n.º. 15289, de 30 de Fevereiro de 1928, com as limitações que especialmente lhe sejam ou venham a ser fixadas e bem assim as decorrentes da lei civil, em caso de sublocação.


ARTIGO 4º.

1. Os contratos previstos neste diploma serão obrigatoriamente reduzidos a escrito, com especificação de todos os seus elementos e eventuais garantias, e com assinatura dos respectivos sujeitos reconhecida notarialmente.
2. A não redução a escrito nos termos do nº. anterior faz presumir a existência de um contrato de arrendamento urbano nos termos gerais da lei civil.
3. A presunção pode ser, porém, elidida por sentença que, apreciando livremente a prova produzida, declare o acordo contratual feito de harmonia com o presente diploma, e supra a falta de título.

ARTIGO 5º.

1. O exemplar do contrato escrito - completado com o documento comprovativo de notificação postal, no caso da alínea b) do artigo 2 - é título executivo, para efeito de obtenção de mandado de despejo.
2. A efectivação do despejo por via judicial põe termo aos arrendamentos feitos por períodos renováveis, ao abrigo das alíneas a) e b), do artº. 2, do presente diploma.

Alu. K. R. L.
Dr. Adriano Borges de Lencastre

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES	
Título: Prof. Dec. Ref.	
Ass.: Ref. em juridico de amand. de habitação	
Entrada n.º 7/79	de 29 JUL 1979
Arquivo n.º 105	
O Responsável	
	
LEGISLAÇÃO	

ASSEMBLEIA REGIONAL	
AÇORES	
Entrada N.º 509	Data 22/10/79