

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES

PRESIDÊNCIA DO GOVERNO  
GABINETE DO PRESIDENTE

ADMITIDO NUMERE-SE E

RELIQUE-SE

Para a Comissão de Organizaç.  
e Registac.

15 / 4 / 85

Para parecer de 20 / 5 / 85

O Presidente,

*[Handwritten signature]*

SUA REFERENCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

Exm<sup>o</sup>. Senhor

Chefe de Secretaria da Assembleia Re-  
gional dos Açores

9 900 HORTA - FAIAL

559

NOSSA REFERENCIA  
P<sup>o</sup>. 20 PP

13. MAR. 1985

ASSUNTO: PROPOSTA DE DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL - ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS DE  
PRÉDIOS URBANOS DESTINADOS A FINS NÃO HABITACIONAIS

Para os devidos efeitos, encarrega-me Sua Excelência o Pre-  
sidente do Governo de enviar a V. Ex<sup>ã</sup>. fotocópia da proposta de decre-  
to legislativo regional referenciada em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos.

O CHEFE DE GABINETE

*[Handwritten signature]*  
(Eduardo Gil Miranda Cabral)

ASSEMBLEIA REGIONAL  
AÇORES  
BIBLIOTECA-ARQUIVO  
Entrada 651 Proc. N.º 102  
Data 1985/04/09

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES  
Título: Proposta Dec. Leg. Regional  
Ass.: Actualização das rendas de prédios  
urbanos destinados a fins não habitacionais  
Entrada n.º 11/85 de 09/04/85  
Arquivo n.º 102  
O Responsável  
*[Handwritten signature]*  
LEGISLAÇÃO

ANEXO: O mencionado

CV/CV



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

*A.*

(a) SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS

(b)

*Decreto de habitação - e.o.l.  
Finanças - e.o.l.*

PROPOSTA DE DECRETO-LEGISLATIVO REGIONAL

*abrevida a Assembleia Regional.  
22/1/83*

A aplicação do regime de actualização das rendas de prédios urbanos destinados a fins não habitacionais, previsto pelo artº 8º do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro, com a nova redacção dada pelo Decreto Legislativo Regional nº 26/83/A, de 19 de Agosto, não surtiu o efeito que dele se esperava.

Com efeito, mostra-se necessário tornar possível a actualização periódica das rendas através de índices fixados anualmente em portarias e facultar aos senhorios, se assim o entenderem, o recurso a avaliação fiscal extraordinária para a correcção de eventuais desajustamentos entre os valores obtidos através das actualizações e os julgados mais justos.

Também é conveniente que um novo regime permita uma maior e desejada participação das partes, através da integração dos seus representantes nas comissões de avaliação.

Assim, urgindo adoptar um sistema de actualização das rendas dos locais em causa que permita, tanto quanto possível, e como, aliás, se impõe, defender justamente ambas as partes interessadas,

O Governo Regional, no uso dos poderes que lhe confere a alínea i) do artº 44º do Estatuto da Região, apresenta a seguinte:



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

- 2

(a) \_\_\_\_\_

(b) \_\_\_\_\_

PROPOSTA DE DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL

ARTº 1º

(Regime de actualização)

Nos contratos de arrendamento para comércio, indústria, exercício de profissões liberais e ainda em todos os demais contratos de arrendamento não rurais para fins não habitacionais na Região Autónoma dos Açores, o senhorio tem o direito de exigir actualizações anuais de renda decorrido 1 ano da data da sua fixação ou da última alteração.

ARTº 2º

(Base da actualização)

1 - As actualizações processar-se-ão por aplicação de um coeficiente fixado em portaria conjunta dos Secretários Regionais das Finanças, do Comércio e Indústria e do Equipamento Social, a publicar anualmente, até 31 de Novembro, para vigorar no ano civil imediato.

.../...



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

(a) \_\_\_\_\_

(b) \_\_\_\_\_

2 - O coeficiente referido no número anterior não poderá ser superior à taxa de crescimento da média dos índices mensais de preços no consumidor da Região, excluindo habitação, estabelecida pelo Serviço Regional de Estatística dos Açores (SREA), calculada entre os valores correspondentes aos últimos 12 meses e os de igual período do ano anterior, tomando em consideração os elementos disponíveis à data da assinatura da portaria.

ARTº 3º

(Comunicação da renda actualizada)

As actualizações previstas neste diploma é aplicável o disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 1104º do Código Civil.

ARTº 4º

(Âmbito do presente diploma)

O presente diploma aplica-se também a todos os contratos de arrendamento mencionados no artigo 1º existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro, decorridos 2 anos sobre a última avaliação, fixação ou alteração contratual da renda, e, ainda, em caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial ou de cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal, desde que decorrido mais de um ano sobre aqueles factos.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

- 4 -

- (a) \_\_\_\_\_
- (b) \_\_\_\_\_

ARTº 5º

(Avaliação fiscal extraordinária)

1 - O senhorio poderá requerer avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data de aplicação do regime de actualização previsto no presente diploma, salvo se:

- a) acordar com o inquilino no montante respectivo;
- b) aplicar imediatamente o coeficiente previsto no nº 1 do artigo 2º deste diploma.

2 - A renda determinar-se-à tendo em atenção:

- a) A área do prédio, tipo de construção, localização e demais factores que devam concorrer para a fixação do justo valor.
- b) Quaisquer obras, melhoramentos ou benfeitorias, exceptuando-se o aumento do valor locativo resultante da clientela obtida pelo arrendatário ou de obras não feitas nem pagas pelo Senhorio.
- c) Não serão tomadas em conta as valorizações que resultarem de circunstâncias anormais ou de factores puramente especulativos.

.../...



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

10  
7

(a) \_\_\_\_\_

(b) \_\_\_\_\_

ARTº 6º

(Comissões de avaliação)

1 - As comissões de avaliação fiscal extraordinária serão constituídas em cada Concelho:

Pelo conservador do registo civil, que servirá de presidente e, na sua falta ou impedimento, pelo conservador do registo predial, que desempenhará idênticas funções. Na falta ou impedimento de ambos, presidirá o chefe da secretaria judicial;

Por um louvado nomeado pelo chefe da repartição de finanças de entre os peritos que fazem parte da lista a que se refere o artº 136º do Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola.

Por um louvado nomeado pela câmara municipal para fazer parte da comissão permanente de avaliação da propriedade urbana.

Por representantes de cada uma das partes, a indicar directamente pelo senhorio e pelo arrendatário ou a indicar pela associação que representa a actividade exercida por cada uma delas.

2 - A indicação dos representantes do inquilino e do senhorio deverá ser feita no momento em que intervêm no processo de avaliação.

.../...



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

47

(a) .....

(b) .....

3 - A Repartição de Finanças deverá, dentro do prazo de 15 dias, a contar da entrada da contestação do arrendatário ou do termo do prazo para a sua apresentação, notificar todos os louvados, por meio de carta registada com aviso de recepção, da constituição da comissão de avaliação.

4 - A comissão de avaliação, depois de exame directo do prédio, reunirá e dará por escrito parecer fundamentado no prazo de 90 dias, contado a partir da data da entrada do pedido de avaliação.

5 - Decorridos que sejam 45 dias sobre a data da constituição da comissão da avaliação sem que esta se encontre em funcionamento por falta de qualquer dos membros representantes do inquilino ou do senhorio, esta reunirá e dará por escrito com os elementos presentes o seu parecer.

ARTº 7º

(Aplicação da renda resultante da avaliação)

1- A renda resultante da avaliação fiscal extraordinária é exigível, a partir da sua notificação.

2 - Decorrido o prazo referido no nº 4 do artigo anterior, poderá o senhorio aplicar, transitoriamente, até à notificação do resultado

.../...





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

- (a) \_\_\_\_\_
- (b) \_\_\_\_\_

da avaliação, o coeficiente anual de actualização.

ARTº 8º

(Processos pendentes)

O processo de avaliação extraordinária prescrito no presente diploma é aplicável às avaliações pendentes à data da sua entrada em vigor e requeridas ao abrigo do artº 8º do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro, na sua última redacção, com excepção do disposto nos nºs 2 e 3 do artº 6º, funcionando, nestes casos, a comissão de avaliação sem representantes das partes.

ARTº 9º

(Recurso de avaliação fiscal extraordinária)

Do resultado da avaliação fiscal extraordinária poderão recorrer tanto o senhorio como o inquilino, aplicando-se os mesmos termos de recurso interposto das avaliações requeridas no âmbito do artº 1105º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

ARTº 10º

(Legislação revogada)

Fica revogado o artº 8º do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Se-





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL

(a) \_\_\_\_\_

(b) \_\_\_\_\_

tembro.

ARTº 11º

(Entrada em vigor)

Este diploma entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho, em 13 de Março de 1985

O SECRETÁRIO REGIONAL DAS FINANÇAS



ÁLVARO CORDEIRO DÂMASO