

DECRETO REGIONAL Nº. 8/81

1. A Constituição define, no seu artº. 65, alguns princípios a que deverá subordinar-se o direito à habitação. Esses princípios são, basicamente, três: programação e execução de uma política de habitação; apoio a iniciativas de entidades locais e das populações, nomeadamente quanto à auto-construção; e estímulo à construção privada, com subordinação aos interesses gerais.

Estão em curso, nesta Região, programas de habitação social, tanto do Governo Regional, como dos Municípios. A auto-construção tem sido notavelmente estimulada, sobretudo nas áreas atingidas pela crise sísmica de 1980. Falta apenas desbloquear uma área que sistematicamente tem sido sacrificada por acção ou omissão do legislador, consoante o período ante ou post constitucional. Trata-se do regime do arrendamento urbano.

2. Em 1974, vários e sucessivos diplomas dispuseram sobre arrendamento urbano para habitação, desenhando um rápido e fulminante processo que durou três meses e meio (DD.LL. 217/74, de 27 de Maio, 289/74, de 27 de Junho; 306/74, de 6 de Julho; 374/74, de 30 de Julho, e 445/74, de 12 de Setembro). Este último diploma - em parte revogado, expressa ou tacitamente e, no resto, caído em relativo desuso - apareceu como um conjunto de medidas de emergência, surpreendentemente mantidas há perto de sete anos. A única tentativa de substituir este normativo, fê-la o DL 387/79, de 19 de Setembro, que viu porém a sua ratificação rejeitada, por razões de táctica eleitoral partidária, na Assembleia da República.

Nesta Região, o DL 445/74 tem sido ignorado pela quase generalidade das pessoas: e municípios há em que nem um único processo de registo de habitação própria se chegou a abrir. Ajustes ilegais de rendas são frequentes, pararam de todo as obras de conservação de casas arrendadas, desmotivou-se a construção de prédios urbanos para habitação alheia, e especula-se legalmente com os primeiros arrendamentos.

.../...



.../...

3. Esta Assembleia Regional já legislou sobre arrendamentos para habitação a estrangeiros e sobre arrendamentos de casas próprias por períodos limitados. Fê-lo com base na consideração da realidade regional, que indica uma população em decréscimo cada vez mais lento, deficiências do parque habitacional supráveis, em alguns milhares de casos, por uma mais racional e flexível utilização de casas existentes. Os problemas da reconstrução decorrentes da crise sísmica - que desalojou 21.000 pessoas, e afectou 13% dos fogos existentes em toda a Região - tornam absolutamente imperativo incentivar a reparação de casas que, por arrendadas, não podem ter a sua renda actualizada em função de obras que nelas se realizem.

Por outro lado, e face ao aumento do custo de vida, não existe razão para se manterem congeladas rendas que, na grande maioria dos casos, se destinam a assegurar a subsistência de pessoas com modestos recursos: não podem ser essas pessoas, de facto, a subsidiar os inquilinos, pois isso incumbe a toda a Comunidade, através dos poderes públicos. Nem é curial que se mantenham estagnados os rendimentos da Contribuição Predial, hoje uma receita significativa do Poder Local.

5. Da legislação revolucionária de 1974 é, porém, de reter - por conforme com a Constituição e com uma política social esclarecida - o princípio do arrendamento compulsório. Mas esse arrendamento não pode deixar-se a sobrecarregar com tarefas burocráticas adicionais as Secretarias dos Municípios da Região; e, até por isso, deverá unicamente sujeitar-se ao único controlo garantido num Estado de Direito, que é o judicial. Desta forma, obstar-se-á - ao menos com mais eficiência do que até agora - a abusos de direito, e actuar-se-á a função social da propriedade.

Por outro lado, a redução para dois anos do limite para a actualização de rendas por avaliação corresponde - atenuadamente - a uma realidade que a Ordem Jurídica portuguesa acolheu há muito, e que se exprime em ajustamentos anuais de preços e de vencimentos, os quais entraram na rotina nacional.

Porém ressalva-se um tratamento moderador para as actualizações de rendas estabelecidas em regime livre após a vigência do Decreto Lei nº. 445/74.



.../...

Por isso, parece evidente que este projecto não ofende a Constituição nem qualquer lei geral da República, além de dispor sobre matéria de interesse específico regional (Estatuto Político Administrativo da Região, artigo 27, z)), na medida em que a problemática da habitação nas pequenas comunidades insulares se faz sentir de uma maneira diferente da que existe em território continental.

Assim, a Assembleia Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a), do nº. 1, do artigo 229 da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1º.

Na Região Autónoma dos Açores, a formação do contrato de arrendamento urbano e a fixação ou alteração das respectivas rendas regulam-se pelo presente diploma.

ARTIGO 2º.

1. Sem prejuízo do disposto no nº. 3 do artº. 6º., é livre a estipulação de rendas, nos novos contratos de arrendamento.
2. É de dois anos o prazo para, após a fixação de qualquer renda, requerer avaliação fiscal para alteração da mesma.

ARTIGO 3º.

Nos contratos de arrendamento que tiveram a sua renda fixada sem limites legais após 12 de Setembro de 1974, a primeira avaliação não poderá fixar renda superior em 25% à que vinha sendo praticada.

ARTIGO 4º.

Os senhorios que levarem a afeito, em fogos dados de arrendamento, quaisquer benfeitorias necessárias de carácter extraordinário podem, findos os respectivos trabalhos, requerer avaliação para fixação de nova renda, independentemente dos limites estabelecidos nos artigos anteriores.

.../...



.../...

ARTIGO 5º.

Não pode ser recusado o arrendamento de qualquer fogo desocupado, salvo se:

- a) For destinado a venda e, durante o período de seis meses após a emissão da respectiva licença de utilização, não tiver sido transmitido;
- b) For destinado a habitação própria do seu dono ou possuidor em nome próprio, singular ou comum, ou co-titular de herança indivisa que o abranja, ou do respectivo agregado familiar;
- c) For destinado, pela empresa sua proprietária, a alojamento do respectivo pessoal.

ARTIGO 6º.

1. O interessado em tomar de arrendamento qualquer fogo, com base no artigo anterior, e que não consiga para o efeito chegar a acordo com o potencial senhorio, poderá requerer o suprimento judicial do respectivo consentimento.
2. A petição indicará, além do mais, os elementos do contrato proposto.
3. A sentença fixará a renda e as demais cláusulas do contrato, de harmonia com o prudente arbítrio do julgador.

ARTIGO 7º.

Em tudo o mais vigorará o disposto no Código Civil e legislação complementar.

ARTIGO 8º.

O disposto no presente diploma entende-se sem prejuízo da legislação regional sobre arrendamento por períodos limitados.

.../...

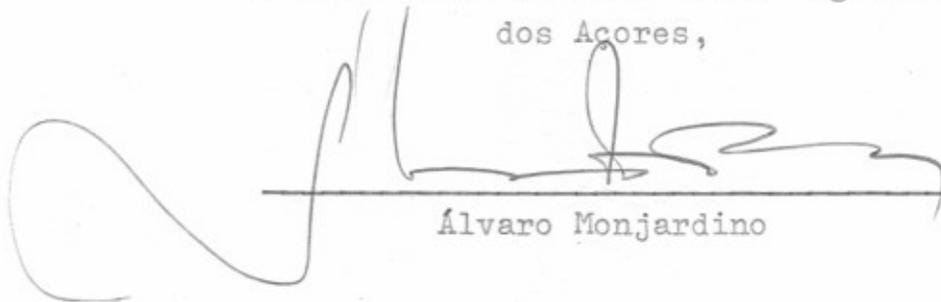


ARTIGO 9º.

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.

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores na Horta,
em 5 de Maio de 1981.

O Presidente da Assembleia Regional
dos Açores,



Álvaro Monjardino