

DECRETO-REGIONAL Nº 26/79Arrendamento de fogos habitualmente não habitados

1. A Região Autónoma dos Açores vem a perder população há mais de duas décadas. 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 nºs 583/74, 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, nº. 1, alínea a) do Código Civil, de novo em vigor, com as limitações da Lei 55/79, de 15 de Setembro.

2. O Decreto-Lei nº. 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 relevância o artigo 5º 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 nº. 4, que excluem " os fogos destinados a habitação própria ou do agregado familiar, ainda que como habitação secundária".



2
[Handwritten signature]

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 dois ou três meses por ano, ascendem a cerca de alguns milhares, segundo apurado por esta Assembleia, conforme a diante 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 da 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, abonada 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 de 1977/80	- 16 709 fogos

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

3
[Handwritten signature]

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 à recuperação de edifícios degradados, até medidas legislativas.

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

É a tal medida que visa corresponder este Decreto-Regional.

4. O presente diploma 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 nº 4, alínea b), do já referido artigo 5º do Decreto-Lei nº 445/77, deixem de o estar. Porque, pela aplicação cega de tal excepção, a hipótese de arrendamento, e a correlativa função económico-social de fogo, nem chegará a por-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 nº 15 289, artigo 29, alínea b) de 30 de Março de 1928, e do Decreto-Lei nº 22 661, de 13 de Junho de 1933, artigo 5º, 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 concluiu pela liberdade de fixação de rendas).

Por seu lado, o Código Civil veio ampliar esta excepção, nomeadamente nas alíneas b) e c) do nº 2 do artigo 1083º..

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



ASSEMBLEIA REGIONAL

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 do 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 presente normativo justifica que a possibilidade, com ele criada, fique dependente da anuência do proprietário, evitando-se a aparente violência de uma imposição a que nem a legislação revolucionária se atrevera.

Não se exclui, "a 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, em cujo sentido cívico se deve confiar, uma vez que apenas 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, a Assembleia Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a), do nº. 1, do artigo 229º da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1º

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 de contrato de arrendamento que autorize a sublocação, nos termos da lei civil.

ARTIGO 2º

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, finco o qual caducará automaticamente.

ARTIGO 3º

Os arrendamentos feitos ao abrigo do presente diploma terão o regime de rendas estabelecido para casas de campo, termas e praias previsto na alínea b) do artigo 29º do Decreto nº 15289, de 30 de Março de 1928, 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 essenciais garantias, e com assinatura dos respectivos sujeitos reconhecida notarialmente.



2. A não redução a escrito, em conformidade com o número anterior faz presumir a existência de um contrato de arrendamento urbano nos termos da lei civil.

3. A presunção pode ser, porém elidida por sentença que, apreciando livremente a prova produzida, declare o arrendamento 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 2º - é título executivo, por efeito de obtenção de mandado de despejo.

Aprovado pela Assembleia Regional, na Horta, em 7 de Novembro de 1979.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA REGIONAL
DOS AÇORES,



Álvaro Monjardino