

DECRETO REGIONAL Nº 28/82ARRENDAMENTO URBANO

1 - A Constituição define, no seu artigo 65º., 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 autoconstrução; 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 autoconstrução 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 pós-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 (Decretos-Leis nºs. 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 Decreto-Lei nº. 387/79, de 19 de Setembro, que viu, porém, a sua ratificação rejeitada, por razões de tática eleitoral partidária, na Assembleia da República.

Nesta Região, o Decreto-Lei nº. 445/74 tem sido ignorado pela quase generalidade das pessoas; 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.

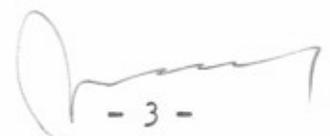
Por outro lado, e face ao aumento do custo de vida, não existe razão para se manterem congeladas rendas que, na grande maioria dos casos, se destinam a assegurar a subsistência de pessoas com modestos recursos; não podem ser essas pessoas, de facto, a subsidiar os inquilinos, pois isso incumbe a toda 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.

4 - 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 controle 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.




- 3 -

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 27º. alínea 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 229º. da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1º

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

ARTIGO 2º

1 - Sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 5º., 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

Os senhorios que levarem a efeito, 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 4º

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

.../...



- 4 -

.../...

- a) For destinado a venda, e apenas durante o período de seis meses após a emissão da respectiva licença de utilização, em que 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 5º

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 6º

1 - Nos contratos de arrendamento que tiverem a sua renda fixada, em regime legal de liberdade contratual, após 12 de Setembro de 1974, a primeira avaliação não poderá fixar renda superior às resultantes da aplicação à vigente dos seguintes coeficientes, em relação ao ano que disser respeito aquela fixação:

1974	50%
1975 e 1976	40%

.../...



.../...

1977 e 1978	30%
1979 e 1980	20%
1981 e 1982	10%

2 - A primeira avaliação relativa aos contratos com rendas fixadas antes da data referida no número anterior não poderá, em princípio fixar renda superior às resultantes da aplicação à vigente dos seguintes coeficientes, em relação ao período de anos a que disser respeito aquela fixação:

Até 1960	200%
De 1961 a 1965	150%
De 1966 a 1970	100%
De 1971 a 12/09/74	75%

3 - Poderão, no entanto, ser ultrapassados os coeficientes referidos no número anterior, sempre que o montante da renda a fixar não atinja os seguintes valores:

Até 1960	1.000\$00
De 1961 a 1965	1.500\$00
De 1966 a 1970	2.000\$00
De 1971 a 12/09/74	2.250\$00

ARTIGO 7º

Nas futuras avaliações dos prédios, cujas rendas porventura tenham sido revistas entre 27 de Junho de 1981 e a data de entrada em vigor deste Decreto Regional, serão tidos em conta os critérios estabelecidos neste diploma, desde que seja necessário torná-las compatíveis com os meses.

.../...



.../...

ARTIGO 8º

1 - Em todos os demais arrendamentos não rurais aplica-se o disposto no artigo 2º. do presente diploma.

2 - Porém os arrendamentos para fins comerciais, industriais e para exercício de profissão liberal, ficam sujeitos à legislação especial existente a nível nacional.

ARTIGO 9º

Em todos os arrendamentos não rurais a entidades não portuguesas é lícita a estipulação de rendas em moeda estrangeira, nos termos do artigo 558º. do Código Civil.

ARTIGO 10º

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

ARTIGO 11º

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

ARTIGO 12º

É revogado o Decreto Regional que foi publicado sob os números 2/77/A e 6/77/A, respectivamente em 14 de Março e em 21 de Abril do ano referido.

ARTIGO 13º

O presente Decreto Regional entra em vigor na data da sua publicação.

.../...



.../...

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores, em 30 de Junho
de 1982.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

ÁLVARO MONJARDINO