



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL Nº 2/86

*ACTUALIZAÇÃO DE RENDAS DE PRÉDIOS URBANOS
DESTINADOS A FINS NÃO HABITACIONAIS*

A actualização de rendas de prédios urbanos destinados a fins não habitacionais encontrava já mecanismos legais em vigor resultantes da conjugação do disposto sobre esta matéria nos Decretos Legislativo Regional nº 26/83/A, de 19 de Agosto e Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro.

A exequibilidade dos preceitos referidos nos citados diplomas não deu os frutos que dos mesmos se esperavam, verificando-se, sobretudo, a falta de critérios objectivos que determinassem a fixação da nova renda.

É objectivo do presente diploma criar as condições de justiça pelas quais se devem reger as actualizações das referidas rendas.

Assim, por um lado, estabelece-se o princípio da actualização periódica das mencionadas rendas, actualização que terá por base a percentagem que fôr fixada anualmente por Portaria conjunta dos Secretários Regionais das Finanças, Comércio e Indústria e Equipamento Social, de acordo com o disposto no número 2 do artigo 2º deste diploma e, por outro, mantem-se a faculdade do recurso à avaliação fiscal extraordinária, fixando-se critérios que determinam o montante máximo que a nova renda poderá atingir com o recurso a este processo, o qual, só excepcionalmente poderá ser excedido.

Consagra-se também, quando se verifique, como meio de actualização a avaliação fiscal extraordinária, uma maior e desejada participação das partes, através da integração dos seus representantes nas comissões de avaliação.

Assim, a Assembleia Regional dos Açores decreta, ao abrigo do disposto na alínea a) do artigo 229º da Constituição da República, o seguinte:



ARTIGO 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.

ARTIGO 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 Outubro, para vigorar no ano civil imediato.

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.

ARTIGO 3º.

(Comunicação da renda actualizada)

As actualizações previstas neste diploma é aplicável o disposto nos números 2 e 3 do artigo 1 104º do Código Civil.

ARTIGO 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 decorridos mais de um ano sobre aqueles factos.



ARTIGO 5º.

(Avaliação fiscal extraordinária)

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

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

2. A renda determinar-se-á 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.

3. A nova renda não poderá ser superior à que resultaria da aplicação de um factor de actualização igual à soma singela das taxas de variação do índice anual de preços no consumidor, sem habitação, estabelecido pelo SRE-A, verificadas em cada um dos anos que mediam entre qualquer dos factos verificados no artigo 4º e a data em que esta avaliação tem lugar.

ARTIGO 6º.

(Avaliação extraordinária por benfeitorias necessárias)

Os senhorios que levarem a efeito em prédios 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 no número 3 do artigo anterior.

ARTIGO 7º.

(Comissões de avaliação)

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



Por um louvado nomeado pelo chefe de repartição de finanças de entre os peritos que fazem parte da lista a que se refere o artigo 136^o 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.

A presidência das comissões de avaliação fiscal extraordinária será constituída em cada Concelho, conforme vier a ser estabelecido na legislação nacional.

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

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 de 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.

ARTIGO 8^o.

(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 número 4 do artigo anterior, poderá o senhorio aplicar, transitoriamente, até à notificação do resultado da avaliação, o coeficiente anual de actualização.



ARTIGO 9º.

(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 artigo 8º do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro, na sua última redacção, com excepção do disposto nos números 2 e 3 do artigo 6º, funcionando, nestes casos, a comissão de avaliação sem representantes das partes.

ARTIGO 10º.

(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 artigo 1105º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

ARTIGO 11º.

(Disposições finais)

O disposto no artigo 8º do Decreto Regional nº 24/82/A, de 3 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelo artigo 2º do Decreto Legislativo Regional nº 26/83/A, de 19 de Agosto não se aplica aos contratos de arrendamento previstos neste diploma.

ARTIGO 12º.

(Entrada em vigor)

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

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores, na Horta, em 8 de Outubro de 1986.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

-6-

O Presidente da Assembleia Regional
dos Açores

José Guilherme Reis Leite