

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES

Decreto Legislativo Regional Nº 26/1986/A de 25 de Novembro

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 no Decreto Legislativo Regional n.º 26/83/A, de 19 de Agosto, e no Decreto Regional n.º 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 for fixada anualmente por portaria conjunta dos Secretários Regionais das Finanças, do Comércio e Indústria e do Equipamento Social, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 2.º deste diploma, e, por outro, mantêm-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 229.º da Constituição da República, o seguinte:

Artigo 1.º

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 um ano da data da sua fixação ou da última alteração.

Artigo 2.º

Base de 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 doze meses e os de igual período do ano anterior, tomando em consideração os elementos disponíveis à data da assinatura da portaria.

Artigo 3.º

Comunicação da renda actualizada

Às actualizações previstas neste diploma é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1 104.º do Código Civil.

Artigo 4.º

Âmbito do presente diploma

O presente diploma aplica-se também a todos os contratos de arrendamento mencionados no artigo 1.º existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regional n.º 24/82/A, de 3 de Setembro, decorridos dois 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.

Artigo 5.º

Avaliação fiscal extraordinária

1 — O senhorio poderá requerer avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas a 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 n.º 1 do artigo 2.º 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 SREA, verificadas em cada um dos anos que medeiam entre qualquer dos factos verificados no artigo 4.º e a data em que esta avaliação tem lugar.

Artigo 6.º

Avaliação extraordinária por benfeitorias necessárias

Os senhorios que levaram 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 n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 7.º

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 quinze 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 do exame directo ao 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 extraordinária é exigível a partir da sua notificação.

2 — Decorrido o prazo referido no n.º 4 do artigo anterior, poderá o senhorio aplicar transitoriamente, até à notificação do resultado da avaliação, o coeficiente anual de actualização.

Artigo 9.º

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 8.º do Decreto Regional n.º 24/82/A, de 3 de Setembro, na sua última redacção, com excepção do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 6.º, funcionando, nestes casos, a comissão de avaliação sem representantes das partes.

Artigo 10.º

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

Artigo 11.º

Disposições finais

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

Artigo 12.º

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.

O presidente da Assembleia Regional, *José Guilherme Reis Leite*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 31 de Outubro de 1986.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, *Vasco Joaquim Rocha Vieira*.