

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) foi aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, dando resposta a uma necessidade há muito, e por todos, sentida. A reforma empreendida tem o NRAU como diploma central, mas carece ainda, para sua integral aplicação, de um conjunto de diplomas complementares. Entre esses diplomas encontra-se o que aprova o regime de determinação e verificação do Coeficiente de Conservação, previsto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 64.º do NRAU e que ora se publica.

A determinação do nível de conservação é essencial no processo de actualização das rendas antigas, pois influencia o valor da renda a pagar, e, no caso de arrendamento para habitação, condiciona a possibilidade de actualização. É também um instrumento valioso de conhecimento acerca da realidade do património urbano arrendado.

Para esse efeito, o presente decreto-lei cria um método de avaliação, de forma que se procura o mais objectiva e imparcial possível, do estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra-estruturas básicas.

Os aspectos técnicos e procedimentais do método de avaliação do estado de conservação do edifício constam de portaria, dada a sua natureza. São previstas vistorias, a cargo de engenheiro ou arquitecto, ou ainda, na falta daqueles, de engenheiro técnico, que permitirão a avaliação dos vários elementos do prédio. Embora o método seja de aplicação simples, entende-se que, quando possível, deve facilitar-se a actuação dos cidadãos, pelo que se consagra neste decreto-lei a possibilidade de dispensa da prévia determinação do coeficiente de conservação em relação à actualização da renda. Tal será admissível quando ambas as partes entendam que o locado se encontra bem conservado, havendo vantagens para todos: para o senhorio representa a eliminação de um passo no processo de actualização da renda, para o inquilino representa o pagamento de uma renda mais baixa.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### **Objecto**

- 1 - O presente decreto-lei estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, conforme o previsto no n.º 2 do artigo 33.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.
- 2 - Os elementos do imóvel locado a avaliar para efeito do previsto no número anterior, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação constam de portaria conjunta dos membros do Governo com tutela sobre as Autarquias Locais, a Habitação e as Obras Públicas, a qual regula ainda os procedimentos necessários à execução do presente decreto-lei.

## Artigo 2.º

### **Legitimidade para o requerimento**

- 1 - Podem requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma:
  - a) O proprietário, o superficiário ou o usufrutuário;
  - b) O arrendatário com contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, ou com contrato para fim não habitacional celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro;
  - c) Outras pessoas previstas na lei.
- 2 - O requerimento efectuado por pessoa prevista nas alíneas *b)* e *c)* do número anterior é notificado às pessoas referidas na alínea *a)* do mesmo número.

## Artigo 3.º

### **Competência**

- 1 - A determinação do nível de conservação é requerida às Comissões Arbitrais Municipais, adiante designadas por CAM, reguladas pelo Decreto-Lei n.º \_\_\_\_\_.
- 2 - A determinação do nível de conservação é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional.
- 3 - As ordens profissionais dos arquitectos e engenheiros fornecem a cada CAM a lista dos seus membros habilitados e disponíveis para a determinação do nível de conservação no município, podendo um arquitecto ou engenheiro prestar serviços a mais do que uma CAM.
- 4 - Na falta de arquitectos ou engenheiros em número suficiente, a determinação do nível de conservação pode ser feita por engenheiro técnico, solicitando a CAM competente a indicação de uma lista à respectiva associação profissional.

5 - Pela determinação do nível de conservação é devida uma taxa, nos termos do artigo 20.º do decreto-lei referido no n.º 1.

#### Artigo 4.º

##### **Garantias de imparcialidade**

- 1 - A escolha do técnico responsável por cada processo é feita por sorteio, o qual pode ser feito usando meios informáticos.
- 2 - Os técnicos estão impedidos de intervir em relação a prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que sejam administradores ou colaboradores, ou a prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4.º grau da linha colateral, devendo repetir-se o sorteio quando tal se verifique.
- 3 - Os actos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela CAM oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

#### Artigo 5.º

##### **Níveis de conservação**

- 1 - Os níveis de conservação reflectem o estado de conservação de um prédio urbano e a existência nesse prédio de infra-estruturas básicas.
- 2 - Os níveis de conservação constam da seguinte tabela:

| Nível | Estado de conservação |
|-------|-----------------------|
| 5     | Excelente             |
| 4     | Bom                   |
| 3     | Médio                 |
| 2     | Mau                   |
| 1     | Péssimo               |

## Artigo 6.º

### **Possibilidade de reabilitação**

- 1 - Sendo atribuído a um prédio um nível de classificação *péssimo*, a CAM determina se o prédio pode ser reabilitado ou se deve ser demolido, por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas e não ser tecnicamente viável a sua recuperação.
- 2 - Quando a CAM entenda que o prédio deve ser demolido transmite essa informação aos serviços municipais com competência em matéria de urbanismo.

## Artigo 7.º

### **Dispensa de determinação**

- 1 - Para efeitos de actualização do valor da renda, pode ser dispensada a determinação do nível de conservação quando o senhorio entenda que o prédio se encontra em estado de conservação *bom* ou *excelente*.
- 2 - O senhorio que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação *bom* ou *excelente* entrega na CAM comunicação de que vai proceder à actualização da renda, e do nível de conservação em que avalia o locado.
- 3 - O senhorio que use a faculdade concedida no presente artigo só pode actualizar a renda aplicando o coeficiente de conservação 0,9, correspondente ao nível de conservação 3.
- 4 - O comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 vale como determinação do nível de conservação, para os efeitos da alínea *a)* do n.º 4 do artigo 38.º do NRAU.
- 5 - O arrendatário, na resposta prevista no artigo 37.º do NRAU, pode alegar que o estado de conservação é *mau* ou *péssimo*, caso em que o senhorio pede à CAM a determinação do nível de conservação.
- 6 - O coeficiente a aplicar à nova renda é o que resultar da determinação efectuada, deixando de se aplicar o limite previsto no n.º 3.

- 7 - A alegação referida no n.º 5 não prejudica o previsto no artigo 37.º do NRAU, sendo a nova renda, quando venha a existir actualização, devida no mês seguinte à comunicação pelo senhorio do nível de conservação apurado e da renda respectiva.
- 8 - No prazo de 40 dias a contar da comunicação prevista no número anterior, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o local no prazo de seis meses, e não existindo, neste caso, alteração da renda.

Artigo 8.º

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia posterior ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de Junho de 2006

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações

## NOTA JUSTIFICATIVA

### **a) Sumário a publicar no Diário da República**

Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação

### **b) Síntese do conteúdo do projecto**

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), reformando profundamente esta área do ordenamento jurídico. No NRAU contém-se o quadro essencial do regime do arrendamento urbano, remetendo-se para legislação complementar o tratamento de aspectos que, por motivos de técnica legislativa, não devem integrar o diploma principal. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma que aprova o regime de determinação e verificação do Coeficiente de Conservação, previsto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 64.º do NRAU e que ora se publica.

A determinação do nível de conservação é essencial no processo de actualização das rendas antigas, pois influencia o valor da renda a pagar, e, no caso de arrendamento para habitação, condiciona a possibilidade de actualização. É também um instrumento valioso de conhecimento acerca da realidade do património urbano arrendado.

Para esse efeito, o presente decreto-lei cria um método de avaliação, de forma que se procura o mais objectiva e imparcial possível, do estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra-estruturas básicas.

São previstas vistorias, a cargo de engenheiro ou arquitecto, ou ainda, na falta daqueles, de engenheiro técnico, que permitirão a avaliação dos vários elementos do prédio. Da ponderação dos resultados encontrados resulta uma classificação do prédio num dos cinco níveis possíveis. Os aspectos técnicos e procedimentais são relegados para portaria.

**c) Necessidade da forma proposta para o projecto**

Resulta do disposto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 64.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

**d) Participação ou audição de outras entidades**

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

**e) Actual enquadramento jurídico da matéria objecto do projecto**

Inexistente já que se trata de medida inovadora.

**f) Razões que aconselham a alteração do regime jurídico em vigor**

A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

**g) Análise comparativa entre os regimes jurídicos em vigor e a aprovar**

Inexistente já que se trata de medida inovadora.

**h) Legislação a alterar ou a revogar e eventual legislação complementar**

Sem aplicação.

**i) Necessidade de aprovação de regulamentos de concretização e execução**

Através de portaria serão definidos os elementos do imóvel locado a avaliar, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação do mesmo.

**j) Meios financeiros e humanos envolvidos a curto e médio prazo**

Sem necessidade de meios financeiros.

**l) Avaliação do impacto do projecto quanto a igualdade de género.**

Não aplicável.

**m) Impacto nas condições e integração social dos portadores de deficiência**

Não aplicável.

**n) Articulação com o Programa de Governo**

O decreto-lei enquadra-se no quadro da qualificação das cidades e da melhoria do acesso à habitação a aprovação de uma nova lei do arrendamento urbano foi considerada como uma prioridade do Programa do Governo – Cap. III-II. Qualificar as Cidades e Melhorar o Acesso à Habitação.

**o) Articulação com políticas comunitárias**

Não aplicável.

**p) Nota para a comunicação social**

O Governo aprovou um decreto-lei que aprova o regime de determinação e verificação do Coeficiente de Conservação, dando execução ao previsto na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

A determinação do nível de conservação é essencial no processo de actualização das rendas antigas, pois influencia o valor da renda a pagar, e, no caso de arrendamento para habitação, condiciona a possibilidade de actualização. É também um instrumento valioso de conhecimento acerca da realidade do património urbano arrendado.

Para esse efeito, o presente decreto-lei cria um método de avaliação, de forma que se procura o mais objectiva possível, do estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra-estruturas básicas.

São previstas vistorias, a cargo de engenheiro ou arquitecto, ou ainda, na falta daqueles, de engenheiro técnico, que permitirão a avaliação dos vários elementos do prédio. Da ponderação dos resultados encontrados resulta uma classificação do prédio num dos cinco níveis possíveis. Os aspectos técnicos e procedimentais são relegados para portaria. Embora o método seja de aplicação simples, entende-se que, quando possível, deve facilitar-se a actuação dos cidadãos, pelo que se consagra neste decreto-lei a possibilidade de dispensa da prévia determinação do coeficiente de conservação em relação à actualização da renda.