

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. O NRAU contém 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 regula as Comissões Arbitrais Municipais, previstas no artigo 49.º do NRAU, e que ora se publica.

Pretende-se que as Comissões Arbitrais Municipais (CAM) desempenhem um papel de relevo na aplicação do NRAU, sobretudo no que concerne ao regime transitório destinado aos contratos de arrendamento mais antigos.

A relação arrendatícia, sobretudo nos contratos que vigoram há mais tempo, é fonte frequente de conflito entre as partes, sendo desejável a criação de meios de resolução desses conflitos alternativos aos tribunais. Assim, as CAM terão competência para dirimir alguns tipos de conflitos, nomeadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado. Essa competência não abrange, em caso algum, a possibilidade de determinar a cessação do contrato.

As CAM desempenham também funções essenciais na determinação do nível de conservação do locado para efeito de actualização da renda. Cabe à CAM de cada município receber os pedidos de determinação, encaminhá-los para os técnicos que efectuarão as vistorias necessárias, e comunicar os resultados aos interessados. As CAM coordenam todo o processo de determinação do coeficiente de conservação, o qual tem reflexos no valor da renda a pagar.

As CAM desempenham ainda funções relevantes em matéria de recolha e encaminhamento de informação, de forma a permitir a monitorização da aplicação prática do NRAU.

De molde a permitir que a aplicação efectiva do NRAU seja possível de forma atempada em todo o território nacional, prevê-se que, transitoriamente, enquanto as CAM não estiverem instaladas em cada município, os Municípios possam desempenhar algumas das funções que àquelas são atribuídas, designadamente a promoção da determinação do coeficiente de conservação.

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:

SECÇÃO I

Composição e funcionamento

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei regula as Comissões Arbitrais Municipais, adiante designadas por CAM, previstas no artigo 49.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Artigo 2.º

Natureza das CAM

As Comissões Arbitrais Municipais são entidades oficiais não judiciárias com autonomia funcional.

Artigo 3.º

Dever de colaboração

- 1 - As autoridades administrativas têm o dever de colaborar com as CAM no exercício das suas atribuições.
- 2 - O dever de colaboração incumbe igualmente às pessoas singulares e colectivas que para tal sejam solicitadas.

Artigo 4.º

Constituição das CAM

- 1 - Cada CAM é constituída por:
 - a) Um representante da câmara municipal, que preside;
 - b) Um representante do serviço de Finanças;
 - c) Um representante dos senhorios, nomeado pela associação de senhorios;
 - d) Um representante dos arrendatários habitacionais, nomeado pelas associações de arrendatários;
 - e) Um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações representativas de interesses económicos;
 - f) Um representante da Ordem dos Engenheiros;
 - g) Um representante da Ordem dos Arquitectos;
 - h) Um representante da Ordem dos Advogados;

- i)* Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100.000 habitantes, podem ser cooptados pela comissão um a três cidadãos com especial qualificação nos domínios da habitação ou da reabilitação urbana.
- 2 - Caso as associações representativas dos senhorios ou dos arrendatários não cheguem a acordo quanto aos representantes que lhes compete indicar, cabe à câmara municipal indicar os representantes de entre aqueles que tiverem sido propostos.

Artigo 5.º

Designação dos membros

- 1 - Os membros da CAM são nomeados pela entidade que representam, sendo a sua designação inicial efectuada no prazo de 30 dias a contar de solicitação efectuada nos termos do número seguinte.
- 2 - Após a designação pela câmara municipal do seu representante, compete a este, como presidente e no prazo de oito dias, solicitar às demais entidades representadas na CAM as designações necessárias.
- 3 - Em caso de falta de designação por uma ou mais entidades, a CAM considera-se constituída desde que tenham sido designados cinco dos seus elementos, incluindo necessariamente o representante do serviço de finanças.

Artigo 6.º

Substituição

Os membros da CAM prestam serviço por tempo indeterminado, podendo ser substituídos:

- a)* Quando apresentem pedido de escusa ou aleguem impedimento;
- b)* Quando faltem, sem justificação, a três sessões seguidas ou cinco interpoladas;
- c)* Por iniciativa da entidade que os haja designado.

Artigo 7.º

Reuniões

- 1 - A CAM reúne sempre que o julgue conveniente, estando presente a maioria dos seus membros.
- 2 - Na falta do presidente, este é substituído pelo vogal designado pelo serviço de Finanças.
- 3 - Na falta do secretário, o presidente designa, de entre os membros da CAM, quem o substitua.
- 4 - As deliberações são tomadas por maioria, tendo o presidente, em caso de empate, voto de qualidade.
- 5 - Ao funcionamento das CAM aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo sobre o funcionamento dos órgãos colegiais em tudo o que não contrariar o presente decreto-lei.
- 6 - Na primeira reunião são escolhidos, por maioria absoluta de votos, os elementos que exercem funções de árbitro.

Artigo 8.º

Membros

- 1 - Os membros da CAM desempenham as suas funções com imparcialidade e independência técnica.
- 2 - Os membros da CAM consideram-se domiciliados no local onde esta tiver a sede.
- 3 - Os membros da CAM previstos nas alíneas *c)* a *j)* do n.º 1 do artigo 4.º são remunerados mediante senhas de presença.

Artigo 9.º

Senhas de presença

- 1 - Os membros da CAM cuja remuneração seja feita mediante senhas de presença têm direito a uma senha de presença por cada reunião, no valor correspondente a 2% do valor base da remuneração do presidente da câmara municipal.
- 2 - O pagamento das senhas de presença é encargo do município.

Artigo 10.º

Impedimentos

- 1 - Os membros da CAM estão impedidos de intervir em qualquer assunto relativo 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.
- 2 - Os actos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela CAM oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

Artigo 11.º

Apoio logístico e técnico

- 1 - As instalações e os meios administrativos de apoio, humanos ou materiais, necessários ao funcionamento das CAM, são assegurados pelo município.
- 2 - No desenvolvimento da sua actividade, as CAM podem ser apoiadas tecnicamente pelo Instituto Nacional da Habitação, podendo ser celebrados protocolos de cooperação para o efeito.

SECÇÃO II

Competência

Artigo 12.º

Competência territorial

- 1 - As CAM exercem a sua competência na área do município onde têm sede, sendo a competência territorial aferida em função da localização do prédio.
- 2 - Nos municípios com mais de 100.000 habitantes, podem ser criadas, quando se justifique, mais de uma CAM, com competências numa ou mais freguesias, nos termos a definir por decisão da câmara municipal.
- 3 - A faculdade conferida no número anterior está dependente, no que respeita à divisão territorial, da sua conjugação territorial com os serviços locais de finanças.

Artigo 13.º

Competência material

As CAM têm funções administrativas, decisórias e de acompanhamento, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 14.º

Competência administrativa

Compete às CAM, no exercício das suas funções administrativas:

- a) Promover a determinação do nível e do coeficiente de conservação dos prédios;
- b) Indicar os técnicos responsáveis pela determinação do nível de conservação, nos termos do Decreto-Lei n.º _____;

- c) Definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

Artigo 15.º

Determinação do coeficiente de conservação

- 1 - A determinação do coeficiente de conservação do locado tem por base o nível de conservação resultante da ficha de verificação do estado de conservação do edifício, nos termos da portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º _____.
- 2 - Na determinação do coeficiente de conservação aplicável a cada caso a CAM tem em consideração as seguintes circunstâncias:
 - a) A conservação do prédio dever-se a obras efectuadas licitamente pelo arrendatário, caso em que se aplica o coeficiente de conservação imediatamente inferior ao correspondente estado de conservação;
 - b) A degradação do prédio dever-se a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, caso em que se aplica coeficiente de conservação superior, determinado de acordo com a equidade;
 - c) Ambas as partes terem efectuado obras de conservação, caso em que o coeficiente de conservação é determinado de acordo com a equidade, sendo intermédio em relação ao coeficiente correspondente ao nível de conservação e ao coeficiente imediatamente inferior.
- 3 - Para a definição do coeficiente de conservação a CAM pode solicitar às partes informação relativa às circunstâncias referidas nas alíneas do número anterior.
- 4 - A determinação do nível e do coeficiente de conservação é válida durante três anos.

Artigo 16.º

Definição das obras necessárias

- 1 - Quando da avaliação resulte um nível de conservação *mau* ou *péssimo*, tanto o senhorio como o arrendatário podem requerer à CAM a descrição das obras a efectuar para se atingir o nível *médio*.
- 2 - O senhorio pode ainda requerer:
 - a) Sendo atribuído ao prédio nível *médio* ou *bom*, a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior;
 - b) A indicação da necessidade de desocupação do locado pelo arrendatário durante a realização das obras.

Artigo 17.º

Competência decisória

- 1 - Compete às CAM decidir:
 - a) As reclamações relativas à determinação do coeficiente de conservação.
 - b) As questões levantadas por senhorios ou arrendatários relativas a obras a realizar no locado, nomeadamente quanto a responsabilidade, custo, compensação com o valor da renda, necessidade de desocupação e adequação do realojamento;
 - c) A falta de utilização do locado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 45.º e na alínea *a)* do artigo 56.º do NRAU;
 - d) Outras matérias previstas na Lei.
- 2 - Para a decisão de cada procedimento é sorteado um árbitro de entre os elementos da CAM a quem tenham sido atribuídas essas funções, o qual pode solicitar aos demais membros da CAM a colaboração que entenda útil.

- 3 - Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100.000 habitantes, a CAM pode, quando o número de pedidos de arbitragem o justifique, recorrer a pessoas que não a integrem para desempenhar as funções de árbitro.
- 4 - As decisões proferidas pela CAM têm o valor de decisões arbitrais e delas cabe recurso para o tribunal de comarca.
- 5 - O recurso referido no número anterior tem efeito meramente devolutivo e conhece matéria de facto e de direito.

Artigo 18.º

Procedimento decisório

- 1 - O procedimento inicia-se pela apresentação de requerimento escrito, com indicação do nome e do domicílio do senhorio e do arrendatário, bem como do local arrendado, contendo a exposição sucinta dos factos, o pedido e a indicação do valor atribuído à questão.
- 2 - O requerimento pode ser subscrito simultaneamente pelo senhorio e pelo arrendatário, contendo neste caso a exposição das posições de ambas as partes.
- 3 - O mesmo procedimento pode ser usado por um senhorio em relação a vários arrendatários, quando as questões a resolver sejam idênticas para todos eles.
- 4 - Não sendo o requerimento subscrito por ambas as partes, a outra parte é citada para, em 10 dias, dizer o que lhe aprouver, sendo-lhe enviada cópia do requerimento apresentado.
- 5 - A resposta é apresentada por escrito, sendo imediatamente notificada à contraparte.
- 6 - As citações são efectuadas por via postal ou pessoalmente pelo funcionário; as notificações podem ser também efectuadas por telefone, telecópia, correio electrónico ou via postal, e são dirigidas para o domicílio ou local de trabalho do citando ou notificando ou, no caso do arrendatário, para o local arrendado.

- 7 - Reunidas as posições das partes, ou esgotado o prazo de resposta, o processo é distribuído ao árbitro, o qual determina um dia para audiência, e o faz notificar, não podendo esse dia distar mais de 15 dias da data da notificação.
- 8 - A audiência inicia-se com a tentativa de conciliação das partes, precedida, quando conveniente, de breve exposição sobre os termos do litígio.
- 9 - Se as partes chegarem a acordo, é este reduzido a escrito e assinado por todos os intervenientes, para imediata homologação pelo árbitro.
- 10 - Na falta de acordo, as partes apresentam imediatamente os meios de prova que entenderem, com o limite de três testemunhas apresentadas por cada parte.
- 11 - Quando o considere necessário à decisão, o árbitro pode determinar inspecção ao local, por si ou por membro da CAM por si designado, suspendendo-se a audiência até nova data.
- 12 - A falta do requerente equivale à desistência do pedido, e a do requerido à sua confissão, excepto se, em três dias, a falta for justificada, caso em que se marcará nova, e última, data para a audiência.
- 13 - A decisão é proferida na audiência de julgamento e reduzida a escrito, dela constando uma sucinta fundamentação, sendo imediata e pessoalmente notificada às partes.

Artigo 19.º

Acompanhamento

Compete às CAM, no exercício das suas funções de acompanhamento:

- a) Recolher e tratar informação relativa ao estado de conservação dos prédios arrendados do município;
- b) Recolher e tratar informação relativa aos resultados das avaliações feitas;
- c) Informar os interessados acerca dos procedimentos relativos à actualização de rendas;

- d)* Aprovar o relatório anual de actividades e avaliação elaborado pelo presidente e enviá-lo à assembleia municipal.

Artigo 20.º

Taxas

- 1 - São devidas taxas pela determinação do coeficiente de conservação, pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior e pela submissão de um litígio a decisão da CAM no âmbito da respectiva competência decisória.
- 2 - As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal, a afectar ao funcionamento da CAM.
- 3 - As taxas previstas no n.º 1 têm os valores seguintes, se a assembleia municipal não fixar valores distintos:
 - a)* 1 Unidade de Conta (UC), tal como definida no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 212/89, de 30 de Junho, pela determinação do coeficiente de conservação;
 - b)* ½ UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
 - c)* 1 UC pela submissão de um litígio a decisão da CAM.
- 4 - As taxas previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior são reduzidas a ¼ quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.
- 5 - Pela submissão de um litígio a decisão da CAM é devida metade da taxa por cada uma das partes, sendo o pagamento efectuado pelo requerente juntamente com a apresentação do requerimento inicial, e pelo requerido no momento da apresentação da defesa.
- 6 - O pagamento das restantes taxas previstas neste artigo é efectuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

SECÇÃO III

Disposições finais e transitórias

Artigo 21.º

Norma transitória

Enquanto não estiverem instaladas as CAM:

- a) As competências administrativas e de acompanhamento previstas neste decreto-lei são atribuídas ao município;
- b) Os litígios enquadráveis no n.º 1 do artigo 17.º são dirimidos, nos termos da legislação aplicável, pelos tribunais judiciais ou pelos julgados de paz, aplicando-se quanto aos tribunais judiciais e com as necessárias adaptações, o regime previsto nos artigos 1.º a 5.º do anexo a que se refere o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de Setembro.

Artigo 22.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 de Estado e das Finanças

O Ministro da Justiça

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

NOTA JUSTIFICATIVA

a) Sumário a publicar no Diário da República

Aprova e regula as Comissões Arbitrais Municipais

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 regula as Comissões Arbitrais Municipais, previstas no artigo 49.º do NRAU, e que ora se publica.

Pretende-se que as Comissões Arbitrais Municipais (CAM) desempenhem um papel de relevo na aplicação do NRAU, sobretudo no que concerne ao regime transitório destinado aos contratos de arrendamento mais antigos.

A relação arrendatícia, sobretudo nos contratos que vigoram há mais tempo, é fonte frequente de conflito entre as partes, sendo desejável a criação de meios de resolução desses conflitos alternativos aos tribunais. Assim, as CAM terão competência para dirimir alguns tipos de conflitos, nomeadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado. Essa competência não abrange, em caso algum, a possibilidade de determinar a cessação do contrato.

As CAM desempenham também funções essenciais na determinação do nível de conservação do locado para efeito de actualização da renda. Cabe à CAM receber os pedidos de determinação, encaminhá-los para os técnicos que efectuarão as vistorias necessárias, e comunicar os resultados aos interessados. As CAM coordenam todo o processo de determinação do coeficiente de conservação, o qual tem reflexos no valor da renda a pagar.

As CAM desempenham ainda funções relevantes em matéria de recolha e encaminhamento de informação, de forma a permitir a monitorização da aplicação prática do NRAU.

De molde a permitir que a aplicação efectiva do NRAU seja possível de forma atempada em todo o território nacional, prevê-se que, transitoriamente, enquanto as CAM não estiverem instaladas em cada município, os municípios possam desempenhar algumas das funções que àquelas são atribuídas, designadamente a promoção da determinação do coeficiente de conservação.

c) Necessidade da forma proposta para o projecto

Resulta do disposto no n.º 6 do artigo 48.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 e 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

Não necessita da aprovação de regulamentos de concretização ou execução.

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

Os membros da CAM cuja remuneração seja feita mediante senhas de presença têm direito a uma senha de presença por cada reunião, ordinária ou extraordinária, no valor correspondente a 2% do valor base da remuneração do presidente da câmara municipal. Fazendo um valor médio de 70 euros mensais, multiplicado por 9 membros (número máximo), multiplicado por 278 municípios do território nacional e por 10 reuniões médias por ano, o resultado é de 1.751.400€ por ano.

Trata-se de despesa a assegurar pelos municípios que terão como contrapartida a actualização das matrizes para efeitos de receitas fiscais.

l) Impacto do projecto quando 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 cria, no quadro do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), as Comissões Arbitrais Municipais (CAM) que desempenham um papel de relevo na aplicação do NRAU, sobretudo no que concerne ao regime transitório destinado aos contratos de arrendamento mais antigos.

As CAM terão competência para dirimir alguns tipos de conflitos, nomeadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado.

As CAM desempenham também funções essenciais na determinação do nível de conservação do locado para efeito de actualização da renda. Cabe à CAM receber os pedidos de determinação, encaminhá-los para os técnicos que efectuarão as vistorias necessárias, e comunicar os resultados aos interessados. As CAM coordenam todo o processo de determinação do coeficiente de conservação, o qual tem reflexos no valor da renda a pagar.

As CAM desempenham ainda funções relevantes em matéria de recolha e encaminhamento de informação, de forma a permitir a monitorização da aplicação prática do NRAU.