

## **Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação**

**Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto**

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 161/2006, de 8 de Agosto.

**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 de 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 verificar.

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 seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de Junho de 2006. - *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - António Luís Santos Costa - Francisco Carlos da Graça Nunes Correia - Mário Lino Soares Correia.*

Promulgado em 26 de Julho de 2006.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 27 de Julho de 2006.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.*