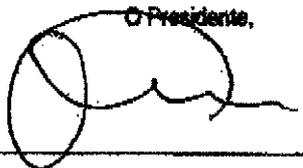


ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
 DOCUMENTO DE PORTUGAL
 ADMITIDO, NUMERE-SE
 PUBLICUE-SE
 Baixa à Comissão: *da Política Jurídica*
 Para parecer até: *2012, 11, 07*
2012, 10, 29
 O Presidente,


PRERROGATIVA DO CONSELHO DE ADMINISTRADORES

Exmo. Senhor
 Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia
 Legislativa da Região Autónoma dos Açores

Ref.º 1203/CGAB/SEPCM/2012

Data: 26.outubro.2012

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projetos de diploma:

Projeto de decreto-lei que procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração – *MAMAOT* – (Reg. DL 511/2012);

Projeto de decreto-lei que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto – *MAMAOT* – (Reg. DL 512/2012).

J.



Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores solicita-se a emissão de parecer, por razões de urgência, até ao próximo dia 7 de novembro de 2012.

A urgência fundamenta-se na necessidade de aprovação, com a maior brevidade, dos projetos de diploma, uma vez que os mesmos visam complementar a revisão dos regimes jurídicos do arrendamento urbano e da reabilitação urbana, aprovada pelas Leis n.ºs 30/2012, 31/2012, e 32/2012, todas de 14 de agosto, medida prevista no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

(Francisco José Martins)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	3541 Proc. N.º 08.06
Data:	01/21/0129 239/IX



Ministério d.....



Decreto n.º

DL 511/2012

2012.10.19

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime substantivo da locação, o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, compete ao Governo adaptar um conjunto de diplomas complementares à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, às alterações agora introduzidas em matéria de arrendamento urbano.

Nesta medida, o presente diploma procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que aprovou os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, e ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprovou os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

No que concerne à disciplina do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, o presente diploma procede, em primeiro lugar, à reconfiguração do respetivo objeto, distinguindo consoante esteja em causa o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC), ou o regime de atribuição do subsídio de renda aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.



Ministério d.....



Decreto n.º

A reconfiguração do objeto do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, afigura-se necessária em virtude de, após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ser ainda possível proceder à atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

Com efeito, a atualização da renda ao abrigo do referido regime pode ocorrer se se verificarem os pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Neste contexto, o senhorio deve comunicar a sua opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da referida lei. Razões de igualdade de tratamento exigem que, na presente sede, se aplique igual regime às situações em que, embora o senhorio não tenha cumprido a mencionada formalidade, se continuem a verificar os mesmos pressupostos e a renda continue ou passe a ser atualizada, consoante as situações, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

Assim, o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, é estruturado em duas partes. A primeira, composta pelos capítulos I, II e IV, releva para as situações em que a atualização da renda dos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU tenha lugar ao abrigo quer dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quer dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.



Ministério d.....



Decreto n.º

Por outro lado, a segunda parte, composta pelo capítulo III, respeita à atribuição do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária. Por sua vez, atentas a natureza e as especificidades da resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, a que têm direito os arrendatários de contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU cujas rendas sejam atualizadas ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, a definição dos respetivos termos e condições requer um tratamento autónomo em diploma próprio.

Em consonância com o objeto agora gizado para o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, o presente diploma procede, em segundo lugar, a ajustamentos no que concerne ao conteúdo do documento comprovativo do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário, a emitir pelo serviço de finanças competente. Efetivamente, o referido documento, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deve conter o concreto valor do RABC, na medida em que o mesmo é relevante, designadamente, para efeitos do cálculo do valor máximo atualizado da renda. Em decorrência, o presente diploma prevê que a emissão do documento comprovativo do RABC depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, com vista a assegurar uma adequada proteção dos dados pessoais dos respetivos titulares.



Ministério d.....



Decreto n.º

Em contrapartida, o documento comprovativo do RABC, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, deve apenas mencionar que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA).

Atendendo à natureza transitória do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, prevê-se que o mencionado subsídio caduque nas situações em que, tendo o senhorio optado pela atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, se vença a primeira renda atualizada nestes termos.

Sendo a RMNA apurada através da multiplicação, por 14 meses, do valor da retribuição mínima mensal garantida, e atendendo às medidas excecionais de suspensão do pagamento do subsídio de férias e, em 2012 também do de Natal, cumpre, por questões de justiça e de igualdade, fazer repercutir aquela suspensão no apuramento da RMNA.

Relativamente ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprovou os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, o presente diploma procede aos ajustamentos necessários à sua adequação ao disposto na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, designadamente no que diz respeito ao regime da celebração do contrato de arrendamento urbano previsto no Código Civil e ao regime das comunicações entre as partes constante da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua nova redação.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, da Comissão Nacional de Proteção de Dados e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.



Ministério d.....



Decreto n.º

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro:

- a)* Do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;
- b)* Do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º, 3.º a 8.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

- 1 - O presente decreto-lei estabelece o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, adiante designado RABC, para os efeitos previstos:



Ministério d.....



Decreto n.º

- a)* Nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro;
- b)* Nos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, quando se trate de contrato de arrendamento relativamente ao qual se verifiquem as circunstâncias previstas no artigo 5.º-A, independentemente de o arrendatário ter direito a subsídio de renda nos termos do capítulo III.
- 2 - O presente decreto-lei estabelece, ainda, o regime de atribuição do subsídio de renda aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, abrangidos pelo capítulo III do presente decreto-lei.
- 3 - São definidos em diploma próprio os termos e as condições da resposta social a que têm direito os arrendatários de contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, cujas rendas sejam atualizadas ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 3.º

[...]

[...]

- a) «Retribuição mínima nacional anual» (RMNA) o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;
- b) [...];
- c) [...];
- d) «Renda nova» a renda atualizada, nos termos dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante os casos;
- e) [...];
- f) [...].

Artigo 4.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação dos coeficientes previstos no n.º 2 do artigo 31.º do CIRS.
- 3 - [...].



Ministério d.....



Decreto n.º

4 - [...].

Artigo 5.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 7, a declaração da qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário é emitida pelo serviço de finanças competente, a pedido do arrendatário, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

6 - A emissão da declaração prevista no número anterior depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas a que se refere a alínea *a*) do n.º 1 do artigo 5.º.

7 - Tratando-se de contrato de arrendamento relativamente ao qual se verifiquem as circunstâncias previstas no artigo 5.º-A, independentemente de o arrendatário ter direito a subsídio de renda nos termos do capítulo III, o serviço de finanças competente emite, a pedido do senhorio ou do arrendatário, declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 8 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 7, as declarações aí previstas não podem, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos pelos respectivos titulares.
- 9 - Os modelos dos pedidos e das declarações previstos nos n.ºs 5 e 7 são aprovados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais e da habitação.

Artigo 6.º

[...]

Tem direito a subsídio de renda, em alternativa, o arrendatário:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 7.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - O modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda, a sua forma de entrega, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da habitação e da segurança social.



Ministério d.....



Decreto n.º

3 - O IHRU, I. P., comunica ao requerente a decisão sobre a atribuição do subsídio de renda no prazo de 45 dias a contar da data da apresentação do requerimento, devidamente instruído.

4 - [...].

5 - [...].

Artigo 8.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

a) A renda seja atualizada nos termos do artigo 45.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;

b) [...].

Artigo 16.º

[...]

O direito ao subsídio de renda caduca:

a) Por morte do titular, salvo no caso de transmissão do arrendamento para quem reúna os pressupostos de manutenção do subsídio de renda, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º;

b) Com o vencimento da primeira renda atualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, artigos 5.º-A, 7.º-A e 19.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 5.º-A

Âmbito de aplicação

1 - O regime de atribuição do subsídio de renda estabelecido no presente capítulo é aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes circunstâncias:

- a) Até à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio tiver iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar;
- b) Na data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto:
 - i) O período de atualização faseada do valor da renda, em 5 ou 10 anos, se encontre a decorrer; ou
 - ii) Estiverem verificados os pressupostos previstos no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária;
- c) O senhorio tiver comunicado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que opta pela



Ministério d.....



Decreto n.º

aplicação do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

2 - O regime de atribuição do subsídio de renda estabelecido no presente capítulo é, ainda, aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, quando se verificarem, cumulativamente, as circunstâncias previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior e ainda:

a) A renda continue a ser atualizada ou passe a ser atualizada, consoante se trate das situações previstas nas subalíneas *i)* ou *ii)* da alínea *b)* do número anterior, respetivamente, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar; e

b) O senhorio não tiver efetuado a comunicação referida na alínea *c)* do número anterior.

3 - Para efeitos do disposto na alínea *a)* do n.º 1, incluindo quando for aplicável por força do n.º 2, considera-se que o senhorio iniciou a atualização da renda na data da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 7.º-A

Repercussão do pedido de atribuição do subsídio de renda no aumento da renda

- 1 - O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigore a partir do mês subsequente ao da comunicação ao senhorio, pelo arrendatário, da concessão do subsídio de renda, havendo lugar a recuperação, pelo senhorio, dos montantes em atraso.
- 2 - O arrendatário comunica a decisão sobre a concessão de subsídio ao senhorio no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento, sob pena de indemnização pelos danos causados pela omissão.

Artigo 19.º-A

Disposição transitória

- 1 - Em 2013, para efeitos de apuramento da RMNA deve ser tida em consideração a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou de quaisquer prestações correspondentes aos 13.º e, ou, 14.º meses, estabelecida para o ano de 2012 pelo artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- 2 - A partir de 1 de janeiro de 2014 e enquanto vigorar a suspensão do pagamento do subsídio de férias ou de quaisquer prestações correspondentes ao 13.º mês, como medida excecional de estabilidade orçamental no âmbito do Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF), a referida suspensão deve ser tida em consideração para efeitos de apuramento da RMNA relativa ao ano civil relevante nos termos do artigo anterior.»



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 4.º

Alteração à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 agosto

São introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 agosto:

- a) O capítulo III passa a ser constituído pelos artigos 5.º-A a 18.º;
- b) O capítulo IV passa a denominar-se «Disposições finais e transitórias».

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º a 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei regula os elementos do contrato de arrendamento urbano e os requisitos a que obedece a sua celebração, conforme previsto no n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil.

Artigo 2.º

[...]

Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

- a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;
- b) O domicílio ou a sede do senhorio;



Ministério d.....



Decreto n.º

- c) [*Anterior alínea b*];
- d) [*Anterior alínea c*];
- e) [*Anterior alínea d*];
- f) [*Anterior alínea e*];
- g) [*Anterior alínea f*].

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) O domicílio convenionado;
- h) [*Anterior alínea g*].

2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas *f*) e *h*) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.



Ministério d.....



Decreto n.º

3 - Para o efeito do disposto na alínea g) do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não corresponda ao endereço do arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento.»

Artigo 6.º

Norma revogatória

- 1 - É revogado o n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.
- 2 - Até à entrada em vigor das portarias previstas no n.º 9 do artigo 5.º e no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na redação conferida pelo presente diploma, mantém-se em vigor, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações, a Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro.

Artigo 7.º

Republicação

- 1 - São republicados, nos anexos I e II ao presente diploma, respetivamente, do qual fazem parte integrante, os Decretos-Leis n.ºs 158/2006, de 8 de agosto, e Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, com a redação atual.
- 2 - Para efeitos de republicação, as referências constantes do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto:

- a) Ao «INH», consideram-se efetuadas ao «IHRU, I. P.»;
- b) À «Direção-Geral do Tesouro», consideram-se efetuadas à «Direção-Geral do Tesouro e Finanças»;



Ministério d.....



Decreto n.º

- c) Ao «Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional», consideram-se efetuadas ao «Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território»;
- d) Ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social», consideram-se efetuadas ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.»;
- e) Ao «IGFSS», consideram-se efetuadas ao «IGFSS, I. P.».

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

A Ministra da Justiça

O Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares



Ministério d.....



Decreto n.º

A Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

O Ministro da Solidariedade e da Segurança Social



Ministério d.....



Decreto n.º

DL 512/2012

2012.10.19

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime da denúncia pelo senhorio do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. A disciplina da mencionada denúncia é desenvolvida no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que foi, por sua vez, objeto de alteração pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro.

No contexto abrangente dos objetivos da referida revisão, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamaram um tratamento integrado. Nesta medida, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.



Ministério d.....



Decreto n.º

Embora o mecanismo de atualização das rendas dos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, consagrado pela revisão do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deixe de ter como pressuposto a existência de um nível de conservação do locado igual ou superior a 3, subsiste a necessidade de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para outras finalidades no âmbito do arrendamento urbano, da reabilitação urbana e da conservação do edificado.

Atento o quadro normativo traçado, opta-se por estabelecer um novo regime de determinação do nível de conservação, transversal ao arrendamento urbano, à reabilitação urbana e à conservação do edificado, abandonando-se o paradigma, exclusivamente focado na matéria do arrendamento urbano, que enformou o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, que aprovou o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, e o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, que aprovou e regulou as comissões arbitrais municipais (CAM).

Assim, e em primeiro lugar, o presente regime de determinação do nível de conservação confere um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do sector empresarial local que, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, assuma a qualidade de entidade gestora e na qual tenham sido delegados poderes para cujo exercício releve a determinação do nível de conservação.



Ministério d.....



Decreto n.º

Em segundo lugar, o presente regime estabelece que a determinação do nível de conservação é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional, sendo os referidos profissionais designados pela câmara municipal ou pela empresa do sector empresarial local competentes, de entre trabalhadores que exerçam funções públicas no município ou na mencionada empresa, consoante os casos, ou pessoas que constem de lista fornecida pelas respetivas ordens profissionais. Esta opção legislativa vem alargar o universo dos profissionais que podem realizar a determinação do nível de conservação e habilitar os municípios ou as empresas do sector empresarial local a tomar as decisões de gestão dos recursos humanos e financeiros que se lhes afigurem mais eficientes e adequadas à sua realidade.

Em terceiro lugar, mantém-se o escalonamento dos níveis de conservação constante do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e prevê-se que o nível de conservação determinado pode ser invocado, para os efeitos previstos na lei, durante um período de três anos.

Em quarto lugar, prevê-se a possibilidade de as CAM que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, exercerem as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às empresas do sector empresarial local competentes, mediante decisão do município e pelo período máximo de cinco anos. Com efeito, embora no presente quadro normativo se constate a erosão da razão de ser das CAM, justifica-se cometer aos municípios a decisão quanto à continuação, a título transitório, das CAM que tiverem constituído.



Ministério d.....



Decreto n.º

Procede-se, ainda, à alteração do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, nele incorporando a determinação do nível de conservação e articulando-o com o regime estabelecido no presente diploma.

Finalmente, e ainda em sintonia com a mencionada natureza transversal do regime de determinação do nível de conservação e com a alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, procede-se à revogação das normas, de carácter eminentemente instrumental, constantes do artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 -O presente diploma estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

2 -O regime estabelecido no presente diploma aplica-se, designadamente, para os efeitos previstos:

- a*) No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro;



Ministério d.....



Decreto n.º

b) No Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Artigo 2.º

Iniciativa e competência

1 - A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento:

- a)* Do proprietário, superficiário ou usufrutuário;
- b)* Do senhorio ou do arrendatário, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 6.º, no n.º 1 do artigo 25.º, no n.º 1 do artigo 30.º e no n.º 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;
- c)* De outras pessoas previstas na lei.

2 - Nos casos de delegação de poderes pelo município numa entidade de entre as mencionadas na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma pode ser ordenada pela entidade delegada, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 55.º e no artigo 65.º do referido diploma.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 3.º

Determinação do nível de conservação

- 1 - A determinação do nível de conservação, ordenada nos termos do artigo anterior, é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional.
- 2 - Os profissionais a que se refere o número anterior são designados, pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, de entre:
 - a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no município ou na entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos;
 - b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação prevista na alínea anterior, constem de lista, fornecida pelas respetivas ordens profissionais à câmara municipal ou à entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.
- 3 - Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a designação do técnico responsável por cada processo é feita por sorteio.

Artigo 4.º

Garantias de imparcialidade

- 1 - Aos técnicos a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se o disposto nos artigos 44.º a 51.º do Código do Procedimento Administrativo.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 2 - Os técnicos a que se refere a alínea *b*) do n.º 2 do artigo anterior 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 atos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

Artigo 5.º

Níveis de conservação

- 1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas.
- 2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

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



Ministério d.....



Decreto n.º

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

Artigo 6.º

Definição das obras necessárias

- 1 - Quando da determinação resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o senhorio ou o arrendatário podem requerer à câmara municipal ou à entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.
- 2 - Quando for atribuído ao prédio nível médio ou bom, o senhorio pode ainda requerer a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior.

Artigo 7.º

Taxas

- 1 - São devidas taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.
- 2 - As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal.
- 3 - Salvo se a assembleia municipal fixar valores distintos, as taxas previstas no n.º 1 têm os seguintes valores:
 - a) 1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais, pela determinação do nível de conservação;
 - b) 0,5 UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.
- 4 - As taxas previstas no número anterior são reduzidas a um quarto quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.



Ministério d.....



Decreto n.º

5 - O pagamento das taxas é efetuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

Artigo 8.º

Regulamentação

Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.

Artigo 9.º

Disposição transitória

- 1 - As comissões arbitrais municipais (CAM) que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, podem exercer as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos termos dos números seguintes.
- 2 - O exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma depende de deliberação da câmara municipal competente e vigora por um período máximo de cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do presente diploma, findo o qual as CAM se extinguem automaticamente.
- 3 - Ao exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma é aplicável, subsidiariamente e em tudo o que não contrarie o presente diploma, o disposto no Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.



Ministério d.....



Decreto n.º

4 - A partir da entrada em vigor do presente diploma, não podem ser constituídas novas CAM.

Artigo 10.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

O artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 90.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - A descrição do estado do imóvel, a que se refere o número anterior, inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do nível de conservação do imóvel de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º [...], e na respectiva regulamentação.

6 - O auto referido no n.º 4 é assinado por todos os técnicos e pelo perito que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.



Ministério d.....



Decreto n.º

7 - Quando o proprietário não indique perito até à data referida no n.º 3, a vistoria é realizada sem a presença deste, sem prejuízo de, em eventual impugnação administrativa ou contenciosa da deliberação em causa, o proprietário poder alegar factos não constantes do auto de vistoria, quando prove que não foi regularmente notificado nos termos do n.º 2.

8 - [*Anterior n.º 7.*]»

Artigo 11.º

Norma revogatória

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º, são revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;
- b) O Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto;
- c) O artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

2 - Até à entrada em vigor da portaria prevista no artigo 8.º, mantém-se em vigor, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações, a Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

A Ministra da Justiça

O Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares

A Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

O Ministro da Solidariedade e da Segurança Social