ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão:
Para parecer até, 2012 11 07
2012 10 29
O Presidente,

GOVERNO DE PORTUGAL | PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia

Legislativa da Região Autónoma dos Açores

Ref.ª 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)**.

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros
Rua Prof. Gomes Teixeira, 2 - 7º, 1399-022 Lisboa, PORTUGAL
TEL + 351 21 392 76 00 FAX + 351 21 392 79 97 EMAIL gabinetesepcm@pcm.gov.pt; relacoes.publicas@pcm.gov.pt www.portugal.gov.pt

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 03.06
Data: 01/10/29 240/IX

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.

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;

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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