

A Jessão



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS
ADMITE-SE A PUBLICAÇÃO DO *Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros*
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: *Política Geral*

Para parecer até, 7, 6, 06
30, 5, 06
O Presidente,
000908 26. MAI 2006
Jane F.

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

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no artigo 8º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projectos de diploma:

- Projecto de Decreto-Lei que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados (Reg. DL 239/2006);
- Projecto de Decreto-Lei que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação (Reg. DL 240/2006);
- Projecto de Decreto-Lei que aprova e regula as Comissões Arbitrais Municipais (Reg. DL 241/2006);
- Projecto de Decreto-Lei que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto (Reg. DL 242/2006);
- Projecto de Decreto-Lei que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda (Reg. DL 243/2006);
- Projecto de Decreto-Lei que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração (Reg. DL 244/2006);

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 23º do Regimento do Conselho de Ministros do XVII Governo Constitucional e no cumprimento do artigo 6º da Lei n.º 40/96, de 31 de Agosto, solicita-se a emissão de parecer urgente no prazo de 10 dias, que termina no próximo dia 5 de Junho de 2006.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete
F. A. I.
Francisco André

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTONOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 1621 Proc. Nº 08.06
Data: 06/05/29 Nº 114/111

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 no artigo 64.º, n.º 1, alínea b), 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 diploma 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. Quando se trate de locado inserido em edifício multifamiliar, a classificação obtida reflecte tanto a realidade do fogo arrendado quanto a do prédio no seu conjunto. O método de avaliação vertido no diploma foi desenvolvido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, tendo sido já alvo de uma aplicação experimental, com bons resultados.

Embora o método criado seja de aplicação simples, entende-se que, quando possível, deve facilitar-se a actuação dos cidadãos, pelo que se consagra neste diploma 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.

Assim, foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

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 Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos, 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 e procedimentos necessários à fixação do nível de conservação dos imóveis locados, conforme o previsto no n.º 2 do artigo 33º 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 do anexo I ao presente decreto-lei, que dele faz parte integrante.

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 da competência das 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 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 em questão a indicação de uma lista à respectiva ordem profissional.

5 – A escolha do arquitecto, engenheiro ou engenheiro técnico para cada processo é feita por sorteio, o qual pode ser feito usando meios informáticos.

6 – 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

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 5.º

Possibilidade de reabilitação

Sendo atribuído a um prédio um nível de classificação *péssimo*, a CAM determina se o prédio pode ser reabilitado, ou se se impõe a sua demolição, por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas e não ser tecnicamente viável a sua recuperação.

Artigo 6.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 actualização 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 7.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

_____ | _____ | _____
 código do técnico ano número de ordem

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av.: n.º/lote: andar:
 Freguesia: Concelho:
 Código postal: Localidade:
 Repartição de Finanças: Cons. do Registo Predial:
 Inscrição matricial:

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício N.º de unidades do edifício N.º de divisões da unidade: Época de construção: Uso da unidade:
 |__| |__| |__| _____ _____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =						
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =						
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
Partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
5. Pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
14. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
15. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
16. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 0,5 =						
Unidade								
17. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =						
18. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
19. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
20. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
21. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
22. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
23. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =						
24. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
25. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
26. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
27. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
28. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
29. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
30. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
31. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
32. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
33. Instalações de TV, telefone e intercomunicação	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
34. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
35. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
36. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
37. Instalação de segurança contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 0,5 =						

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias da unidade

(a/b)

