

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS**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, con-

forme 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 verifique.

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 denun-

ciar 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*.

Decreto-Lei n.º 157/2006

de 8 de Agosto

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), dando resposta à necessidade, por todos sentida, de reformar profundamente esta área do ordenamento jurídico.

O NRAU, para sua completa aplicação, carece de um conjunto de legislação complementar, alguma da qual objecto de autorização legislativa da Assembleia da República. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma relativo ao regime das obras em prédios arrendados, que ora se publica, matéria fulcral tanto na regulação dos novos contratos como na resolução dos problemas de degradação urbanística já existentes.

O presente diploma estrutura-se em duas grandes partes. A primeira aplica-se aos contratos que se vierem a celebrar após a sua entrada em vigor e, ainda, em tudo o que não é excepcionado na segunda parte, aos contratos já existentes. A segunda parte contém um regime especial transitório, aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

O presente decreto-lei regula as obras efectuadas por iniciativa do senhorio, prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia. Nos contratos habitacionais anteriores a 1990, a denúncia terá sempre como contrapartida o realojamento. Revoga, pois, a Lei n.º 2088, de 3 de Julho de 1957, a qual, além de ser de difícil aplicação, visava promover a construção nova, objectivo que já não corresponde às necessidades actuais. O diploma regula ainda as obras coercivas realizadas pelos municípios em prédios arrendados, substituindo o que a este respeito se dispunha no RAU.

Finalmente, em relação aos contratos antigos, o decreto-lei regula os direitos de intervenção dos arrendatários. Se, em relação aos contratos novos, não é de prever que o problema da degradação urbana se venha a colocar significativamente, fruto da adequação dos valores das rendas e da maior mobilidade, o problema da degra-