

Comissões Arbitrais Municipais

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), reformando profundamente esta área do ordenamento jurídico. O NRAU contém o quadro essencial do regime do arrendamento urbano, remetendo-se para legislação complementar o tratamento de aspectos que, por motivos de técnica legislativa, não devem integrar o diploma principal. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma que regula as Comissões Arbitrais Municipais, previstas no artigo 49.º do NRAU, e que ora se publica.

Pretende-se que as Comissões Arbitrais Municipais (CAM) desempenhem um papel de relevo na aplicação do NRAU, sobretudo no que concerne ao regime transitório destinado aos contratos de arrendamento mais antigos.

A relação arrendatícia, sobretudo nos contratos que vigoram há mais tempo, é fonte frequente de conflito entre as partes, sendo desejável a criação de meios de resolução desses conflitos alternativos aos tribunais. Assim, as CAM terão competência para dirimir alguns tipos de conflitos, nomeadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado. Essa competência não abrange, em caso algum, a possibilidade de determinar a cessação do contrato.

As CAM desempenham também funções essenciais na determinação do nível de conservação do locado para efeito de actualização da renda. Cabe à CAM de cada município receber os pedidos de determinação, encaminhá-los para os técnicos que efectuarão as vistorias necessárias, e comunicar os resultados aos interessados. As CAM coordenam todo o processo de determinação do coeficiente de conservação, o qual tem reflexos no valor da renda a pagar.

As CAM desempenham ainda funções relevantes em matéria de recolha e encaminhamento de informação, de forma a permitir a monitorização da aplicação prática do NRAU.

De molde a permitir que a aplicação efectiva do NRAU seja possível de forma atempada em todo o território nacional, prevê-se que, transitoriamente, enquanto as CAM não estiverem instaladas em cada município, os Municípios possam desempenhar algumas das funções que àquelas são atribuídas, designadamente a promoção da determinação do coeficiente de conservação.

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:

SECÇÃO I

Composição e funcionamento

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei regula as Comissões Arbitrais Municipais, adiante designadas por CAM, previstas no artigo 49.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Artigo 2.º

Natureza das CAM

As Comissões Arbitrais Municipais são entidades oficiais não judiciárias com autonomia funcional.

Artigo 3.º

Dever de colaboração

1 - As autoridades administrativas têm o dever de colaborar com as CAM no exercício das suas atribuições.

2 - O dever de colaboração incumbe igualmente às pessoas singulares e colectivas que para tal sejam solicitadas.

Artigo 4.º

Constituição das CAM

1 - Cada CAM é constituída por:

- a) Um representante da câmara municipal, que preside;
- b) Um representante do serviço de Finanças;
- c) Um representante dos senhorios, nomeado pela associação de senhorios;
- d) Um representante dos arrendatários habitacionais, nomeado pelas associações de arrendatários;
- e) Um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações representativas de interesses económicos;
- f) Um representante da Ordem dos Engenheiros;
- g) Um representante da Ordem dos Arquitectos;
- h) Um representante da Ordem dos Advogados;

- i) Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100.000 habitantes, podem ser cooptados pela comissão um a três cidadãos com especial qualificação nos domínios da habitação ou da reabilitação urbana.

2 - Caso as associações representativas dos senhorios ou dos arrendatários não cheguem a acordo quanto aos representantes que lhes compete indicar, cabe à câmara municipal indicar os representantes de entre aqueles que tiverem sido propostos.

Artigo 5.º

Designação dos membros

1 – Os membros da CAM são nomeados pela entidade que representam, sendo a sua designação inicial efectuada no prazo de 30 dias a contar de solicitação efectuada nos termos do número seguinte.

2 – Após a designação pela câmara municipal do seu representante, compete a este, como presidente e no prazo de 8 dias, solicitar às demais entidades representadas na CAM as designações necessárias.

3- Em caso de falta de designação por uma ou mais entidades, a CAM considera-se constituída desde que tenham sido designados cinco dos seus elementos, incluindo necessariamente o representante do serviço de finanças.

Artigo 6.º

Substituição

Os membros da CAM prestam serviço por tempo indeterminado, podendo ser substituídos:

- a) Quando apresentem pedido de escusa ou aleguem impedimento;
- b) Quando faltem, sem justificação, a três sessões seguidas ou cinco interpoladas;

c) Por iniciativa da entidade que os haja designado.

Artigo 7.º

Reuniões

1 – A CAM reúne sempre que o julgue conveniente, estando presente a maioria dos seus membros.

2 – Na falta do presidente, este é substituído pelo vogal designado pelo serviço de Finanças.

3 – Na falta do secretário, o presidente designa, de entre os membros da CAM, quem o substitua.

4 – As deliberações são tomadas por maioria, tendo o presidente, em caso de empate, voto de qualidade.

5 – Ao funcionamento das CAM aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo sobre o funcionamento dos órgãos colegiais em tudo o que não contrariar o presente decreto-lei.

6 – Na primeira reunião são escolhidos, por maioria absoluta de votos, os elementos que exercem funções de árbitro.

Artigo 8.º

Membros

1 – Os membros da CAM desempenham as suas funções com imparcialidade e independência técnica.

2 – Os membros da CAM consideram-se domiciliados no local onde esta tiver a sede.

3 – Os membros da CAM previstos nas alíneas c) a i) do n.º 1 do artigo 4.º são remunerados mediante senhas de presença.

Artigo 9.º

Senhas de presença

- 1 - Os membros da CAM cuja remuneração seja feita mediante senhas de presença têm direito a uma senha de presença por cada reunião, no valor correspondente a 2% do valor base da remuneração do presidente da câmara municipal.
- 2 – O pagamento das senhas de presença é encargo do município.

Artigo 10.º

Impedimentos

- 1 – Os membros da CAM estão impedidos de intervir em qualquer assunto relativo 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.
- 2 – Os actos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela CAM oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

Artigo 11.º

Apoio logístico e técnico

- 1 - As instalações e os meios administrativos de apoio, humanos ou materiais, necessários ao funcionamento das CAM, são assegurados pelo município.
- 2 – No desenvolvimento da sua actividade, as CAM podem ser apoiadas tecnicamente pelo Instituto Nacional da Habitação, podendo ser celebrados protocolos de cooperação para o efeito.

SECÇÃO II

Competência

Artigo 12.º

Competência territorial

1 - As CAM exercem a sua competência na área do município onde têm sede, sendo a competência territorial aferida em função da localização do prédio.

2 - Nos municípios com mais de 100.000 habitantes, podem ser criadas, quando se justifique, mais de uma CAM, com competências numa ou mais freguesias, nos termos a definir por decisão da câmara municipal.

3 – A faculdade conferida no número anterior está dependente, no que respeita à divisão territorial, da sua conjugação territorial com os serviços locais de finanças.

Artigo 13.º

Competência material

As CAM têm funções administrativas, decisórias e de acompanhamento, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 14.º

Competência administrativa

Compete às CAM, no exercício das suas funções administrativas:

- a) Promover a determinação do nível e do coeficiente de conservação dos prédios;
- b) Indicar os técnicos responsáveis pela determinação do nível de conservação, nos termos do Decreto-Lei n.º-----;
- c) Definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

Artigo 15.º

Determinação do coeficiente de conservação

1 – A determinação do coeficiente de conservação do locado tem por base o nível de conservação resultante da ficha de verificação do estado de conservação do edifício, nos

termos da portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei----- .

2 – Na determinação do coeficiente de conservação aplicável a cada caso a CAM tem em consideração as seguintes circunstâncias:

- a) A conservação do prédio dever-se a obras efectuadas licitamente pelo arrendatário, caso em que se aplica o coeficiente de conservação imediatamente inferior ao correspondente estado de conservação;
- b) A degradação do prédio dever-se a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, caso em que se aplica coeficiente de conservação superior, determinado de acordo com a equidade;
- c) Ambas as partes terem efectuado obras de conservação, caso em que o coeficiente de conservação é determinado de acordo com a equidade, sendo intermédio em relação ao coeficiente correspondente ao nível de conservação e ao coeficiente imediatamente inferior.

3 – Para a definição do coeficiente de conservação a CAM pode solicitar às partes informação relativa às circunstâncias referidas nas alíneas do número anterior.

4 – A determinação do nível e do coeficiente de conservação é válida durante três anos.

Artigo 16.º

Definição das obras necessárias

1 – Quando da avaliação resulte um nível de conservação *mau* ou *péssimo*, tanto o senhorio como o arrendatário podem requerer à CAM a descrição das obras a efectuar para se atingir o nível *médio*.

2 – O senhorio pode ainda requerer:

- a) Sendo atribuído ao prédio nível *médio* ou *bom*, a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior;
- b) A indicação da necessidade de desocupação do locado pelo arrendatário durante a

realização das obras.

Artigo 17.º

Competência decisória

1 – Compete às CAM decidir:

- a) As reclamações relativas à determinação do coeficiente de conservação.
- b) As questões levantadas por senhorios ou arrendatários relativas a obras a realizar no locado, nomeadamente quanto a responsabilidade, custo, compensação com o valor da renda, necessidade de desocupação e adequação do realojamento;
- c) A falta de utilização do locado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 45.º e na alínea a) do artigo 56.º do NRAU;
- d) Outras matérias previstas na Lei.

2 – Para a decisão de cada procedimento é sorteado um árbitro de entre os elementos da CAM a quem tenham sido atribuídas essas funções, o qual pode solicitar aos demais membros da CAM a colaboração que entenda útil.

3 – Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100.000 habitantes, a CAM pode, quando o número de pedidos de arbitragem o justifique, recorrer a pessoas que não a integrem para desempenhar as funções de árbitro.

4 - As decisões proferidas pela CAM têm o valor de decisões arbitrais e delas cabe recurso para o tribunal de comarca.

5 – O recurso referido no número anterior tem efeito meramente devolutivo e conhece matéria de facto e de direito.

Artigo 18.º

Procedimento decisório

- 1 – O procedimento inicia-se pela apresentação de requerimento escrito, com indicação do nome e do domicílio do senhorio e do arrendatário, bem como do local arrendado, contendo a exposição sucinta dos factos, o pedido e a indicação do valor atribuído à questão.
- 2 – O requerimento pode ser subscrito simultaneamente pelo senhorio e pelo arrendatário, contendo neste caso a exposição das posições de ambas as partes.
- 3 – O mesmo procedimento pode ser usado por um senhorio em relação a vários arrendatários, quando as questões a resolver sejam idênticas para todos eles.
- 4 – Não sendo o requerimento subscrito por ambas as partes, a outra parte é citada para, em 10 dias, dizer o que lhe aprouver, sendo-lhe enviada cópia do requerimento apresentado.
- 5 – A resposta é apresentada por escrito, sendo imediatamente notificada à contraparte.
- 6 – As citações são efectuadas por via postal ou pessoalmente pelo funcionário; as notificações podem ser também efectuadas por telefone, telecópia, correio electrónico ou via postal, e são dirigidas para o domicílio ou local de trabalho do citando ou notificando ou, no caso do arrendatário, para o local arrendado.
- 7 – Reunidas as posições das partes, ou esgotado o prazo de resposta, o processo é distribuído ao árbitro, o qual determina um dia para audiência, e o faz notificar, não podendo esse dia distar mais de 15 dias da data da notificação.
- 8 – A audiência inicia-se com a tentativa de conciliação das partes, precedida, quando conveniente, de breve exposição sobre os termos do litígio.
- 9 – Se as partes chegarem a acordo, é este reduzido a escrito e assinado por todos os intervenientes, para imediata homologação pelo árbitro.

10 – Na falta de acordo, as partes apresentam imediatamente os meios de prova que entenderem, com o limite de 3 testemunhas apresentadas por cada parte.

11 – Quando o considerare necessário à decisão, o árbitro pode determinar inspecção ao local, por si ou por membro da CAM por si designado, suspendendo-se a audiência até nova data.

12 – A falta do requerente equivale à desistência do pedido, e a do requerido à sua confissão, excepto se, em três dias, a falta for justificada, caso em que se marcará nova, e última, data para a audiência.

13 – A decisão é proferida na audiência de julgamento e reduzida a escrito, dela constando uma sucinta fundamentação, sendo imediata e pessoalmente notificada às partes.

Artigo 19.º

Acompanhamento

Compete às CAM, no exercício das suas funções de acompanhamento:

- a) Recolher e tratar informação relativa ao estado de conservação dos prédios arrendados do município;
- b) Recolher e tratar informação relativa aos resultados das avaliações feitas;
- c) Informar os interessados acerca dos procedimentos relativos à actualização de rendas;
- d) Aprovar o relatório anual de actividades e avaliação elaborado pelo presidente e enviá-lo à assembleia municipal.

Artigo 20.º

Taxas

1 – São devidas taxas pela determinação do coeficiente de conservação, pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior e pela submissão de um litígio a decisão da CAM no âmbito da respectiva competência decisória.

2 – As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal, a afectar ao funcionamento da CAM.

3 – As taxas previstas no n.º 1 têm os valores seguintes, se a assembleia municipal não fixar valores distintos:

- a) 1 Unidade de Conta (UC), tal como definida no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 212/89, de 30 de Junho, pela determinação do coeficiente de conservação;
- b) ½ UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
- c) 1 UC pela submissão de um litígio a decisão da CAM.

4 – As taxas previstas nas alíneas a) e b) do número anterior são reduzidas a ¼ quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

5 - Pela submissão de um litígio a decisão da CAM é devida metade da taxa por cada uma das partes, sendo o pagamento efectuado pelo requerente juntamente com a apresentação do requerimento inicial, e pelo requerido no momento da apresentação da defesa.

6 – O pagamento das restantes taxas previstas neste artigo é efectuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

SECÇÃO III

Disposições finais e transitórias

Artigo 21.º

Norma transitória

Enquanto não estiverem instaladas as CAM:

a) As competências administrativas e de acompanhamento previstas neste decreto-lei são atribuídas ao município;

b) Os litígios enquadráveis no n.º 1 do artigo 17.º são dirimidos, nos termos da legislação aplicável, pelos tribunais judiciais ou pelos julgados de paz, aplicando-se quanto aos tribunais judiciais e com as necessárias adaptações, o regime previsto nos artigos 1.º a 5.º do anexo que se refere o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de Setembro.

Artigo 22.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

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Justiça

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional