

**Projecto de Decreto-Lei que aprova o Regime de determinação e verificação do
Coeficiente de Conservação**
(artigo 64.º, n.º 1, alínea b) da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro)

Artigo 1.º

Objecto

1 - O presente diploma estabelece o modo e procedimentos necessários à fixação do nível de conservação dos imóveis locados, conforme o previsto no nº 2 do artigo 33º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 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 diploma, 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 d) 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 competência das Comissões Arbitrais Municipais (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 diploma referido no n.º 1.

Artigo 3.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 4.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 5.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 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 será 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 então alteração da renda.

Artigo 6.º

Início de vigência

O presente diploma entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.

Anexo I

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: _____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Nenhumas	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			
	5 pt.	4 pt.	3 pt.	2 pt.	1 pt.			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
Espaços comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
5. Pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
Unidade								
10. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
11. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
12. Pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
13. Pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
14. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
15. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
16. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
17. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
18. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
19. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
20. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
21. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
Instalações								
22. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
23. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
24. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
25. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
26. Instalações de TV, telefone e intercomunicação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
27. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
28. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
29. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
30. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____
31. Outras instalações	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x __ =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SITUAÇÕES QUE MOTIVAM ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, declaro que:

- A unidade acima identificada possui um estado de conservação

Excelente Bom Médio Mau Péssimo

(Estado de conservação determinado de acordo com a metodologia de síntese de resultados definida no capítulo 4 das Instruções de Preenchimento do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Habitações)
- É necessário informar a Câmara Municipal de situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim Não

Nome do Técnico:

Assinatura: Data: _____ | _____ | _____