

O restauro no novo regime do arrendamento urbano

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (de agora em diante NRAU) foi aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual entrou em vigor no final do passado mês de Junho. O novo regime (NRAU) carecia, contudo, de concretização legislativa, a qual foi agora publicada na 1.ª Série do Diário da República, n.º 152, de 08.08, a saber:

- Decreto-lei n.º 156/2006: Estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, conforme previsto no n.º 2 do art.º 33º do NRAU;
- Decreto-lei n.º 157/2006: Regula as obras de conservação a realizar prevendo a possibilidade de suspensão e de denúncia do contrato pelo senhorio, direito ao realojamento e aquisição pelo inquilino;
- Decreto-lei n.º 158/2006: Estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC) e de atribuição dos subsídios de renda para os arrendamentos habitacionais;
- Decreto-lei n.º 159/2006: Estabelece os casos em que o prédio urbano ou fracção autónoma é considerado devoluto para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;
- Decreto-lei n.º 160/2006: Regula as formalidades, a forma e o conteúdo (mínimo e eventual) dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional;
- Decreto-lei n.º 161/2006: Regula a constituição, composição, competências e funcionamento das comissões arbitrais municipais (CAM), que procederão à determinação do coeficiente de conservação dos imóveis, bem como à determinação das obras de conservação a realizar.

Os diplomas acabados de referir, entram em vigor no 30.º dia contado da

sua publicação. A sua aplicação está, contudo, dependente da publicação de portaria conjunta que aprove os critérios e a forma de cálculo do nível de conservação dos imóveis, bem como da constituição e início de funcionamento das CAM.

Pela sua importância e interesse, elegemos o DL n.º 157/2006 que regula as obras de conservação e restauro a realizar pelos senhorios, como objecto, cujo *regimen* procuramos sintetizar do seguinte modo:

1. Obrigação de conservação e restauro dos imóveis:

A lei faz recair sobre o senhorio a obrigação de realizar as obras necessárias à manutenção do locado em estado de conservação considerado pelas CAM de *nível médio*. Os níveis de conservação a estabelecer pelas CAM de 1 a 5, sendo o *nível 1* correspondente ao *péssimo* e o *nível 5* ao *excelente*, deverão reflectir o estado de conservação do prédio e a existência (ou não) de infra-estruturas básicas. A regra segue, aliás, o estabelecido na legislação urbanística em vigor, cabendo ao proprietário realizar actos de conservação de 8 em 8 anos, excepto tratando-se de actos de conservação urgente que podem ser exigidos independentemente da data da última intervenção.

Contudo, nos termos do contrato de arrendamento, e como efeitos meramente inter partes, pode o senhorio fazer recair sobre o inquilino a obrigação de ser este a realizar ou suportar as referidas obras (art.ºs 1074º, n.º 1 e 1111.º do C. C.).

2. Contratos habitacionais celebrados após a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo DL n.º 321-B/90 de 15.10. e contratos de arrendamento comercial celebrados depois do DL n.º 257/95, de 30.09. (os diplomas em



causa criaram os arrendamentos de duração limitada):

Se o nível de conservação fixado pela CAM for 1 ou 2, ou seja, correspondentes aos níveis *péssimo* e *mau* de conservação, respectivamente, pode o senhorio por sua iniciativa, por notificação do Município, este coercivamente, ou, o próprio inquilino, em caso de inacção dos dois primeiros, realizar as obras de conservação necessárias.

Se as mesmas forem realizadas pelo senhorio, dependendo do tipo de intervenção necessária, este poderá, consoante se tratem ou não de obras de *remodelação* ou *restauro profundas*, ou até sendo necessária a *demolição* do locado, *denunciar* o contrato de arrendamento, com ou sem realojamento do inquilino, ou, meramente “*suspender*” a sua eficácia com a obrigação de realojar durante o período de execução da obra.

(O artigo tem continuação no próximo número)

A. JAIME MARTINS, Advogado-Sócio de ATMJ, Sociedade de Advogados, RL
Docente universitário
a.jaimemartins@atmj.pt