

MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO SOCIAL

Decreto-Lei n.º 329-A/2000

de 22 de Dezembro

O Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, institui no seu artigo 77.º, no âmbito do arrendamento para habitação, os regimes de renda livre, renda condicionada e renda apoiada.

O regime de renda condicionada pode resultar da livre negociação das partes, presunção legal ou por imposição de lei.

No âmbito deste último regime e na prática, a imposição por lei traduz a situação mais expressiva, assumindo especial relevância nos casos de transmissão dos arrendamentos mais antigos, relativamente aos quais, como é sabido, o congelamento das rendas durante décadas veio a provocar a respectiva desactualização, originando, em consequência, graves distorções no mercado do arrendamento, embora tenha obviado ao surgimento de graves perturbações ou tensões sociais.

A renda condicionada tem, assim, na sua génese, como objectivo fulcral restabelecer uma relação de equilíbrio entre o valor actualizado do fogo e a necessidade de proporcionar ao proprietário um rendimento não especulativo do capital investido, sem deixar de se atender aos encargos inerentes à propriedade, aspectos que são complementados pela previsão de benefícios fiscais e de subsídio de renda a conceder aos arrendatários que dele careçam.

Neste sentido, a determinação da renda condicionada terá necessariamente de resultar ou ter como limite o valor actualizado do fogo multiplicado por uma justa taxa de rendimento, como está estabelecido no artigo 79.º do RAU, sendo certo que o valor dos fogos é o seu valor real nos termos do artigo 80.º do mesmo Regime, apurado nos termos do Código das Avaliações.

Porém, enquanto não entrar em vigor o referido Código, é previsto um regime transitório no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, nos termos do qual o valor real dos fogos é calculado de acordo com os artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, sem prejuízo da revogação deste último diploma operada pela alínea j) do n.º 1 do artigo 3.º do aludido Decreto-Lei n.º 321-B/90.

No apuramento daquele valor assumem especial relevância os factores do estado de conservação do fogo e o coeficiente de vetustez.

Os estudos que recentemente têm vindo a ser efectuados sobre a matéria revelam que a valoração de tais factores e a respectiva fórmula de cálculo podem ser aperfeiçoadas, essencialmente aquando da realização de obras de recuperação dos imóveis degradados e de melhoria das condições de habitabilidade, reflectindo-se de forma mais evidente a diferença entre o valor da renda condicionada nos casos em que não tenha havido realização de obras e naqueles em que as mesmas se tenham concretizado.

E, nestes pressupostos, actua-se no sentido de incentivar a realização de obras de reabilitação dos prédios urbanos habitacionais arrendados, relevando-se também a necessidade de uma melhor ponderação, na fórmula de cálculo, das áreas de fogos muito pequenas ou muito grandes que têm vindo a provocar distorções no apuramento do valor dos mesmos fogos.

Neste contexto e para melhor leitura da lei, substitui-se o regime dos artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, embora reproduzindo parte da sua normatividade, criando-se um sistema mais justo e equitativo para vigorar enquanto não for aprovado o Código das Avaliações.

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Juntas de Freguesia.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 2.º da Lei n.º 16/2000, de 8 de Agosto, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer com lei geral da República, o seguinte:

Artigo 1.º

Valor dos fogos em renda condicionada

1 — O valor actualizado dos fogos sujeitos ao regime de renda condicionada, concluídos há menos de um ano à data do arrendamento, não pode ser superior:

- a) Ao preço da primeira transmissão, acrescido de uma percentagem igual à taxa da sisa aplicada a essa transmissão, acrescida de 2%;
- b) Ao valor locativo que resultar da avaliação fiscal, tomando-se o coeficiente 14 como factor de capitalização, quando o fogo seja locado pelo próprio promotor ou construtor.

2 — Nos restantes casos, o valor actualizado dos fogos em regime de renda condicionada será determinado pela fórmula:

$$V = Au \times Pc \times [0,85 \times Cf \times Cc \times (1 - 0,35 \times Vt) + 0,15]$$

sendo V o valor actualizado do fogo no ano de celebração do contrato, Cf um factor relativo ao nível de conforto do fogo, Cc um factor relativo ao estado de conservação do fogo, Au a área útil definida nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Pc o preço da habitação por metro quadrado e Vt um coeficiente relativo à vetustez do fogo.

3 — No caso do n.º 1, o preço da primeira transmissão não pode ser superior ao que serviu de base à liquidação da sisa ou à declaração relativa à isenção da mesma ou, ainda, ao constante da respectiva escritura de compra e venda, consoante o que for menor.

4 — A renda que resultar da aplicação dos critérios enumerados no n.º 1 não poderá ser superior ao produto resultante da aplicação do factor 1,3 à renda calculada nos termos do n.º 2, sendo o coeficiente de vetustez igual a 0.

5 — Nos fogos com área útil inferior a 50 m² o valor apurado nos termos do n.º 2 será corrigido pela multiplicação do factor 1, depois de acrescido de 0,01 por cada metro quadrado de área a menos até ao limite de 0,3.

6 — Nos fogos com área útil maior que 100 m² o valor da área útil (Au), para efeitos da fórmula constante do n.º 2, será determinado nos seguintes termos:

- De 100 m² até 120 m² — $100 + 0,85 \times (Au - 100)$;
 De 120 m² até 140 m² — $117 + 0,70 \times (Au - 120)$;
 Maior que 140 m² — $131 + 0,55 \times (Au - 140)$.

Artigo 2.º

Nível de conforto do fogo

1 — O valor base do factor *Cf* referido no n.º 2 do artigo 1.º será igual a 1 sempre que o fogo preencha todas as condições de habitabilidade definidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — Ao valor 1 do factor *Cf* será adicionado o valor de 0,1 ou 0,07 sempre que o fogo tenha garagem individual ou colectiva, respectivamente, e o valor de 0,08 ou 0,06 se o fogo tiver, respectivamente, quintal privativo ou colectivo, com uma área total ou uma quota da área total, por fogo, igual ou superior a 30 m².

3 — Ao valor 1 do factor *Cf* será subtraído o valor de 0,2 se o fogo não tiver cozinha, e de 0,2 se o fogo não tiver casa de banho.

4 — Em caso de uso colectivo das divisões a que se refere o número anterior o valor a subtrair de acordo com essa disposição será reduzido a metade.

Artigo 3.º

Estado de conservação do fogo

1 — O valor base do factor *Cc* referido no n.º 2 do artigo 1.º será igual a 1 sempre que todos os elementos construtivos, revestimentos e equipamentos do fogo estejam em boas condições de conservação e funcionamento.

2 — Ao valor base do factor *Cc* serão cumulativamente subtraídos os valores a seguir indicados, sempre que os elementos ou equipamentos referidos se encontrem em condições deficientes:

- | | |
|--|------|
| a) Pavimentos, paredes e tectos no fogo | 0,3 |
| b) Os anteriores nas partes comuns, coberturas e caixilharias exteriores | 0,5 |
| c) Caixilharias interiores | 0,05 |
| d) Equipamento de cozinha e casa de banho | 0,04 |
| e) Redes de águas, esgotos e electricidade do fogo | 0,06 |
| f) Os anteriores nas partes comuns | 0,05 |

3 — Os valores constantes no número anterior são afectados pelas percentagens seguintes, quando os elementos ou equipamentos se encontrem respectivamente:

Percentagem

- | | |
|--|-----|
| a) Em muito mau estado (reparação total) | 120 |
| b) Em mau estado (reparação importante) | 75 |
| c) Em estado razoável (reparação ligeira) | 35 |
| d) Em bom estado (reparação sem significado) | 0 |

4 — Sempre que da aplicação dos factores referidos nos números anteriores resulte que *Cc* seja negativo o mesmo tomará o valor 0.

5 — Consideram-se deficientes os sistemas ou elementos construtivos que não cumpram a sua função ou que façam perigar a segurança das pessoas e bens ou, ainda, cuja aparência prejudique significativamente o aspecto geral do fogo ou do prédio.

Artigo 4.º

Preço da habitação por metro quadrado

1 — O Governo, por portaria do Ministro do Equipamento Social, fixará, no mês de Outubro de cada ano,

para vigorar no ano seguinte, os preços de construção da habitação por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada.

2 — Os valores referidos no número anterior serão fixados por zonas do País e aglomerados urbanos, tendo em conta os diferentes custos da construção e do solo.

3 — Para os fogos dos prédios construídos ou adquiridos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado, que tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores e estejam sujeitos ao regime de renda condicionada, o preço da construção de habitação por metro quadrado será de 0,8 dos valores a que se refere o n.º 1.

4 — Na fixação dos valores a que alude o n.º 1 serão ouvidas as associações representativas dos arrendatários, dos proprietários e das empresas de construção civil.

Artigo 5.º

Coeficiente de vetustez

1 — O coeficiente de vetustez (*Vt*) referido no n.º 2 do artigo 1.º é o que consta da tabela seguinte, em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da primeira ocupação:

Menos de 6	0,00
De 6 a 10	0,05
De 11 a 15	0,10
De 16 a 20	0,15
De 21 a 25	0,20
De 26 a 30	0,30
De 31 a 35	0,40
De 36 a 40	0,50
De 41 a 45	0,60
De 46 a 50	0,65
Mais de 50	0,70

2 — No caso de realização de obras de beneficiação nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do RAU, em fogos sujeitos ao regime de renda condicionada, o coeficiente de vetustez é calculado multiplicando o coeficiente constante da tabela prevista no número anterior (*Vt*) pelo factor *K*, determinado da seguinte forma:

$$K = 1 - \frac{Cb}{Au \times Pc}$$

sendo:

Cb — custo das obras de beneficiação realizadas pelo senhorio;

Au — área útil, nos termos do n.º 2 do artigo 1.º, após a realização das obras;

Pc — preço de habitação por metro quadrado referido do n.º 2 do artigo 1.º

Artigo 6.º

Recurso de fixação da renda

1 — A notificação da fixação da renda resultante da aplicação do presente diploma deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, relativamente à data em que for exigida, com indicação do respectivo montante, coeficientes e demais factores relevantes utilizados no seu cálculo.

2 — A notificação referida no número anterior deve ainda conter a menção de que cabe recurso da renda

fixada, no prazo assinalado no n.º 5, para uma comissão especial e desta para o tribunal de comarca ou directamente para este Tribunal.

3 — Quando o senhorio ou arrendatário não concordarem com os valores dos factores, coeficientes, áreas ou outros que serviram de base à determinação do valor da renda condicionada, podem requerer a fixação da renda a uma comissão especial ou directamente ao tribunal de comarca.

4 — A comissão é composta por três membros e presidida pelo representante nomeado pelo presidente da câmara municipal da área onde se situa o prédio arrendado, sendo os restantes elementos indicados pelo senhorio e arrendatário ou, na falta dessa indicação, os propostos pelas suas associações representativas.

5 — O requerimento é dirigido ao presidente da câmara municipal mencionado no número anterior, no prazo de 60 dias a partir da data da notificação da renda, sem prejuízo de, no caso de haver obras, essa notificação só poder ser feita após a conclusão das mesmas, devendo, então, o presidente da câmara municipal promover no prazo de 30 dias a constituição da comissão especial referida no n.º 1.

6 — À comissão aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

7 — Compete ao presidente da comissão especial dirigir a instrução, conduzir os trabalhos e proferir a decisão final.

8 — A decisão final a fixar o montante definitivo do aumento de renda é proferida unicamente pelo presidente não podendo exceder o pedido mais alto nem ser inferior ao pedido mais baixo.

9 — A renda resultante da aplicação deste diploma é actualizável nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º do RAU.

Artigo 7.º

Processo

1 — As comissões, nos seus laudos, terão essencialmente em conta os critérios do RAU e do presente diploma, devendo pronunciar-se no prazo máximo de 60 dias contados da data da notificação da constituição da comissão.

2 — Das decisões das comissões cabe recurso para o tribunal de comarca da situação do prédio, com efeito meramente devolutivo.

Artigo 8.º

Ajustamento e pagamento da renda

Na pendência da decisão pela comissão, aplicar-se-á a renda mais baixa oferecida pelas partes desde que superior à renda objecto do recurso, procedendo-se, nos meses seguintes após a decisão, aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas, acrescidas de 1,5 % do valor global desses acertos por cada mês completo entretanto decorrido.

Artigo 9.º

Custas

Às custas devidas pelas partes acrescerá um agravamento, calculado sobre as rendas vencidas, correspondente a 3 % da diferença entre os quantitativos pedidos na petição ou indicados pela comissão ou pelo juiz.

Artigo 10.º

Remissões

Consideram-se feitas para o presente diploma todas as remissões legais em vigor, feitas para os artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Outubro de 2000. — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — *Guilherme d'Oliveira Martins* — *Joaquim Augusto Nunes Pina Moura* — *António Luís Santos Costa* — *Mário Cristina de Sousa* — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

Promulgado em 13 de Dezembro de 2000.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 14 de Dezembro de 2000.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

Decreto-Lei n.º 329-B/2000

de 22 de Dezembro

A reformulação do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), regime de apoio financeiro constante dos Decretos-Leis n.ºs 197/92, de 22 de Setembro, e 104/96, de 31 de Julho, e que já permitiu a recuperação de mais de uma dezena de milhar de fogos, torna curial aperfeiçoar também alguns aspectos jurídicos colaterais emergentes da sua aplicação, bem como a criação de novos instrumentos que perspectivem uma resolução para o problema dos imóveis habitacionais sem recuperação possível.

Assim, nos últimos anos tem-se assistido à derrocada de inúmeros edifícios em consequência da qual os arrendatários vêm a perder todos os direitos que lhes são inerentes, restando às famílias, na grande maioria dos casos, o realojamento pelos municípios ou pelos serviços sociais, com todas as limitações e consequências das situações de emergência.

Com efeito e até ao presente, não existe enquadramento jurídico que permita actuar de forma atempada e eficaz para obviar a tal situação.

Neste contexto e com o presente diploma, passa a prever-se a possibilidade de demolição de edifícios reconhecidos como irrecuperáveis pela respectiva câmara municipal, assegurando os direitos dos arrendatários, nomeadamente o seu realojamento em fogo que reúna os requisitos de habitabilidade indispensáveis, com especial protecção para os mais idosos ou cidadãos que sofram de invalidez ou de incapacidade para o trabalho.

Por outro lado, tem-se constatado que as actualizações de renda resultantes da realização de obras, embora possam ser justas e inevitáveis, têm criado algumas dificuldades para as famílias de mais fracos rendimentos.

Assim e embora se consagrem limites para essa actualização no novo regime do RECRIA, que são equili-