

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Envie-se a presente informação ao Sr. Eng.º Dias Pereira.	
Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica 28.03.2010	

**N/Ref.ª: (...)**

**S/Ref.: (...)**

**Porto, 28/03/11**

**Autor: Telma Xavier**

**Assunto:** “Determinação do coeficiente de conservação – processo NRAU (...)”

No presente processo é-nos solicitado um parecer jurídico, relativamente à questão que passamos a identificar:

“O processo NRAU nº (...), foi solicitado pelo arrendatário, tendo este pago a respectiva taxa de vistoria. O proprietário do prédio tendo sido notificado da data da vistoria vem solicitar que a mesma seja dada sem efeito e arquivado o processo NRAU dado que se encontra em curso uma acção judicial de “Reivindicação de bens imóveis”. Dado que a vistoria está marcada para o dia 31 do corrente mês, solicita-se parecer jurídico relativamente a esta questão”.

A “P.(...)” veio através de apresentação de requerimento solicitar a “*Determinação do coeficiente de conservação do locado*”, relativamente ao locado melhor identificado no presente.

Na sequência da notificação do senhorio, veio este apresentar um requerimento em que junta fotocópia de petição relativa à acção judicial intentada por este contra a “P(...), Lda.”. Segundo refere, “*É pressuposto prévio da realização da diligência pretendida a existência de contrato de arrendamento da fracção/prédio sito na Praça (...) está pendente o processo nº (...), da (...) secção, da (...) vara cível do Porto, por mim instaurado contra a sociedade “P(...), Lda.”, no qual é pedido que seja declarada a ilegitimidade da ocupação do (...) do prédio por inexistência de contrato de arrendamento ou outro e a sua entrega à minha pessoa, proprietário, livre de pessoas e de coisas, assim como que aquela sociedade seja condenada a pagar-me uma indemnização por ocupação abusiva*”

O Decreto-Lei nº 156/2006, de 08 de Agosto, estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, dispondo o seu artigo 2º que, “*Podem requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma:*

(...)

*b) O arrendatário com contrato de arrendamento para a habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, ou com contrato para fim não habitacional celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro;”.*

A determinação do nível de conservação de um prédio visa conhecer com rigor, objectividade e transparência o estado de conservação de edifícios e a existência de infra-estruturas básicas.

Os Serviços receberam o requerimento da requerente “P(...), Lda.”, sendo que, foi feito o registo do processo no Portal da Habitação. Mais se refere que a requerente, na sequência da notificação dos Serviços, já procedeu ao pagamento da respectiva taxa, pelo que se conclui que o pedido em causa se encontra instruído de forma completa.

Ora, o alegado nesta fase pelo proprietário insere-se no âmbito das relações jurídicas privadas que, ultrapassa em muito a competência da Administração; a existência de conflitos de índole privada na área de intervenção da Administração não a impossibilita de exercer os seus

poderes, desde que previamente legitimada por lei; trata-se de uma competência do Município, pelo que, inteiramente alheia a conflitos de interesses privados que, no caso possam coexistir”.

Assim, decorre que o Município na prossecução das suas atribuições é alheio às relações/conflitos entre privados; não cabe à administração dirimir os mesmos, ou seja, não se enquadra na função administrativa, antes se integrando na função jurisdicional.

*“A determinação do nível de conservação é essencial no processo de actualização das rendas antigas, pois influencia o valor da renda a pagar (...)”* – Preâmbulo ao Decreto-Lei 156/2006, de 08 de Agosto. Mais se salienta que, *“Os níveis de conservação reflectem o estado de conservação de um prédio urbano e a existência nesse prédio de infra-estruturas básicas”* - artigo 5º nº 1 do diploma que vimos a analisar.

Considerando que, a determinação do nível de conservação de um prédio, visa apenas que, de forma objectiva e imparcial se determine o estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra estruturas básicas, somos a considerar, salvo melhor opinião que, nada obsta à realização da vistoria que se encontra prevista.

### **A Técnica Superior**

*(Telma Xavier)*