

Prestações	Percentagem de indexação ao IAS
Pensões do regime especial de segurança social das atividades agrícolas	56,548
Pensões do regime não contributivo	47,123
Pensões do regime transitório dos trabalhadores agrícolas e de outros regimes equiparados a regimes não contributivos	47,123

ANEXO II

Coeficientes de atualização de pensões para efeitos de cúmulo

(a que se refere o artigo 10.º)

Ano de atribuição de pensão	Coeficiente de atualização
2013	1,0000
2012	1,0000
2011	1,0000
2010	1,0000
2009	1,0000
2008	1,0125
2007	1,0419
2006	1,0704
2005	1,1036
2004	1,1290
2003	1,1549
2002	1,1838
2001	1,2075
2000	1,2498
1999	1,2935
1998	1,3362
1997	1,3803
1996	1,4258
1995	1,4729
1994	1,5385
1993	1,6083
1992	1,6967
1991	1,8165
1990	2,0332
1989	2,3369
1988	2,6649
1987	2,9301
1986	3,2323
1985	3,6401
1984	4,5127
1983	5,3283
1982	6,3463
1981	7,5455
1980	8,8030
1979	10,6566
1978	12,1395
1977	14,8229
1976	16,4511
1975	16,4511
1974	16,4511
1973	18,9121
1972	21,0066
1971	23,1012
1970	25,4196
1969	26,6800
1968	28,0217
1967	29,4062
1966	30,8890
Até 1965	33,0449

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, DO MAR,
DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Decreto-Lei n.º 266-B/2012

de 31 de dezembro

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Com efeito, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime da denúncia pelo senhorio do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. A disciplina da mencionada denúncia é desenvolvida no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que foi, por sua vez, objeto de alteração pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro.

No contexto abrangente dos objetivos da referida revisão, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamaram um tratamento integrado. Nesta medida, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Embora o mecanismo de atualização das rendas dos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, consagrado pela revisão do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deixe de ter como pressuposto a existência de um nível de conservação do locado igual ou superior a 3, subsiste a necessidade de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para outras finalidades no âmbito do arrendamento urbano, da reabilitação urbana e da conservação do edificado.

Atento o quadro normativo traçado, opta-se por estabelecer um novo regime de determinação do nível de conservação, transversal ao arrendamento urbano, à reabilitação urbana e à conservação do edificado, abandonando-se o paradigma, exclusivamente focado na matéria do arrendamento urbano, que enformou quer o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, que aprovou o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, quer o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, que aprovou e regulou as comissões arbitrais municipais (CAM).

Assim, e em primeiro lugar, o presente regime de determinação do nível de conservação confere um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do sector empresarial local – ou, em determinadas circunstâncias, à sociedade de reabilitação urbana criada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio – que, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, assumam a qualidade de entidade gestora e na qual tenham sido delegados – ou

investidos — poderes para cujo exercício releve a determinação do nível de conservação.

Em segundo lugar, o presente regime estabelece que a determinação do nível de conservação é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional, sendo os referidos profissionais designados pela câmara municipal ou pela empresa do sector empresarial local competentes, de entre trabalhadores que exerçam funções públicas no município ou na mencionada empresa, consoante os casos, ou pessoas que constem de lista fornecida pelas respetivas ordens profissionais. Esta opção legislativa vem alargar o universo dos profissionais que podem realizar a determinação do nível de conservação e habilitar os municípios ou as empresas do sector empresarial local a tomar as decisões de gestão dos recursos humanos e financeiros que se lhes afigurem mais eficientes e adequadas à sua realidade.

Em terceiro lugar, mantém-se o escalonamento dos níveis de conservação constante do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e prevê-se que o nível de conservação determinado pode ser invocado, para os efeitos previstos na lei, durante um período de três anos.

Em quarto lugar, prevê-se a possibilidade de as CAM que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, exercerem as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às empresas do sector empresarial local competentes, mediante decisão do município e pelo período máximo de cinco anos. Com efeito, embora no presente quadro normativo se constate a erosão da razão de ser das CAM, justifica-se cometer aos municípios a decisão quanto à continuação, a título transitório, das CAM que tiverem constituído.

Procede-se, ainda, à alteração do regime jurídico da urbanização e edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, nele incorporando a determinação do nível de conservação e articulando-o com o regime estabelecido no presente diploma.

Finalmente, e ainda em sintonia com a mencionada natureza transversal do regime de determinação do nível de conservação e com a alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, procede-se à revogação das normas, de carácter eminentemente instrumental, constantes do artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio da Região Autónoma da Madeira e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente diploma estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou

frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

2 - O regime estabelecido no presente diploma aplica-se, designadamente, para os efeitos previstos:

a) No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;

b) No Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Artigo 2.º

Iniciativa e competência

1 - A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento:

a) Do proprietário, usufrutuário ou superficiário;

b) Do senhorio ou do arrendatário, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 6.º, no n.º 1 do artigo 25.º, no n.º 1 do artigo 30.º e no n.º 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;

c) De outras pessoas previstas na lei.

2 - Nos casos de delegação de poderes pelo município numa empresa do sector empresarial local ou de investidura nos poderes nos termos do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma pode ser ordenada pela entidade delegada ou investida, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 55.º e no artigo 65.º do referido decreto-lei.

Artigo 3.º

Determinação do nível de conservação

1 - A determinação do nível de conservação, ordenada nos termos do artigo anterior, é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional.

2 - Os profissionais a que se refere o número anterior são designados pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, consoante os casos, de entre:

a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, nos respetivos município ou entidade;

b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação prevista na alínea anterior, constem de lista, fornecida pelas ordens profissionais às respetivas câmara municipal ou entidade e publicada no sítio na Internet do município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

3 - Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a designação do técnico responsável por cada processo é feita por sorteio.

Artigo 4.º

Garantias de imparcialidade

1 - Aos técnicos a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se o disposto nos artigos 44.º a 51.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 - Os técnicos a que se refere a alínea b) do n.º 2 do artigo anterior estão impedidos de intervir em relação 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, devendo repetir-se o sorteio quando tal se verifique.

3 - Os atos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

Artigo 5.º

Níveis de conservação

1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

Nível	Estado de conservação
5	Excelente.
4	Bom.
3	Médio.
2	Mau.
1	Péssimo.

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

Artigo 6.º

Definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior

1 - Quando da determinação resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário, o usufrutuário, o superficiário ou o arrendatário podem requerer à câmara municipal ou à entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

2 - Quando for atribuído ao prédio nível médio ou bom, o proprietário ou o usufrutuário pode ainda requerer a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior.

Artigo 7.º

Taxas

1 - São devidas taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

2 - As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal.

3 - Salvo se a assembleia municipal fixar valores distintos, as taxas previstas no n.º 1 têm os seguintes valores:

a) 1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais, pela determinação do nível de conservação:

b) 0,5 UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

4 - As taxas previstas no número anterior são reduzidas a um quarto quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

5 - O pagamento das taxas é efetuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

Artigo 8.º

Regulamentação

1 - Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como os procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.

2 - A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor da portaria prevista no número anterior, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.

Artigo 9.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

O artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 90.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - A descrição do estado do imóvel, a que se refere o número anterior, inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do nível de conservação do imóvel de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, e na respectiva regulamentação.

6 - O auto referido no n.º 4 é assinado por todos os técnicos e pelo perito que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.

7 - Quando o proprietário não indique perito até à data referida no n.º 3, a vistoria é realizada sem a presença deste, sem prejuízo de, em eventual impugnação administrativa ou contenciosa da deliberação em causa, o proprietário poder alegar factos não constantes do auto de vistoria, quando prove que não foi regularmente notificado nos termos do n.º 2.

8 - [Anterior n.º 7].»

Artigo 10.º

Disposições transitórias

1 - As comissões arbitrais municipais (CAM) que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, podem exercer as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos termos dos números seguintes.

2 - O exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma depende de deliberação da câmara municipal competente, a tomar no prazo máximo de 180 dias, e vigora por um período máximo de cinco anos, findo o qual as CAM se extinguem automaticamente.

3 - Os prazos a que se refere o número anterior contam-se desde a data da entrada em vigor do presente diploma.

4 - Ao exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma é aplicável, subsidiariamente e em tudo o que não contrarie o presente diploma, o disposto nos artigos 2.º a 12.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

5 - Os processos que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem pendentes nas CAM e se enquadrem nas competências naquele previstas:

a) Continuam a correr os seus termos, até final, perante as CAM, no caso de a câmara municipal competente tomar a deliberação a que se refere o n.º 2;

b) São remetidos às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos restantes casos.

6 - A partir da entrada em vigor do presente diploma, não podem ser constituídas novas CAM.

Artigo 11.º

Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;
- b) O Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto;
- c) O artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 8 de novembro de 2012. — Pedro Passos Coelho — Vítor Louçã Rabaça Gaspar — Miguel Fernando Cassola de Miranda Relvas — Maria de Assunção Oliveira Cristas Machado da Graça.

Promulgado em 28 de dezembro de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 28 de dezembro de 2012.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

Decreto-Lei n.º 266-C/2012

de 31 de dezembro

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Com efeito, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime substantivo da locação e o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, compete ao Governo adaptar às alterações agora introduzidas em matéria de arrendamento urbano um conjunto de diplomas complementares à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Nesta medida, o presente diploma procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

No que concerne à disciplina do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, diploma aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, procede-se, em primeiro lugar, à reconfiguração dos respetivos objeto e âmbito de aplicação. Neste sentido, passa a distinguir-se consoante esteja em causa a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Com efeito, a reconfiguração do objeto e do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, afigura-se necessária em virtude de, após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ser ainda possível proceder à atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

A atualização da renda ao abrigo do referido regime pode ocorrer se se verificarem os pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Neste contexto, o senhorio deve comunicar a sua opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da referida Lei. Razões de igualdade de tratamento exigem que, na presente sede, se aplique igual regime às situações em que, embora o senhorio não tenha cumprido a mencionada formalidade, se continuem a verificar os mesmos pressupostos e a renda continue ou passe a ser atualizada, consoante as situações, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar.

Assim, o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, é estruturado em duas partes. A primeira, composta pelos ca-