



AMADORA  
Câmara Municipal

Separata n.º 09  
**Boletim Municipal**

08 de abril de 2024

**REGULAMENTO DO  
PROGRAMA MUNICIPAL DE  
APOIO À REALIZAÇÃO DE OBRAS  
PARA ARRENDAR**

Publicado no Diário da República, 2.ª série - n.º 64, de 1 de abril de 2024

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

(Deliberação da CMA de 07.02.2024)

(Deliberação da AMA de 22.02.2024)



## Município da Amadora

### Regulamento n.º 364/2024

#### Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras - "PARAH ARRENDAR"

##### Preâmbulo

No âmbito da Estratégia Nacional para a Habitação, para o período de 2015 a 2031, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, e da Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, destaca-se o papel reservado aos municípios enquanto entidades estratégicas para a concretização dos objetivos e respetivas medidas ali definidas, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização.

Nessa conformidade, foi aprovada a Carta Municipal de Habitação da Amadora – 2035 (CMHA 2035), que constitui o principal instrumento de caráter estratégico e programático, orientador da política habitacional do Município da Amadora, na qual foram diagnosticadas as várias carências habitacionais existentes, entre elas, a escassez de oferta de habitação e a existência de um parque habitacional privado envelhecido e desqualificado, e definidas as medidas a implementar para as solucionar.

Para combater estas necessidades, o Município da Amadora, entre outras medidas, irá incentivar os proprietários de imóveis habitacionais, situados no Município, que já se encontrem no mercado de arrendamento ou que estejam devolutos, a realizarem obras que visem a melhoria do estado de conservação interior dos mesmos, apoiando-os, através da entrega de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, exigindo, como justa contra-

partida, que os imóveis cujas obras foram apoiadas sejam colocados no mercado de arrendamento, o que permitirá, em simultâneo, a qualificação do parque habitacional privado e o aumento da oferta de habitação no Município.

Nesse intuito, o Município da Amadora criou o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras, doravante abreviadamente designado por "PARAH ARRENDAR", que consiste num programa municipal de apoio à realização de obras de conservação no interior de imóveis habitacionais do parque habitacional privado, localizados no Município da Amadora, destinados ao mercado de arrendamento, o qual pretende ser um complemento à iniciativa privada e a outros programas de apoio de nível nacional e municipal já existentes.

De acordo com o Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal os projetos de regulamentos externos do município, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, competindo à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar as posturas e os regulamentos com eficácia externa do Município, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º.

Da ponderação de custos e benefícios subjacentes ao programa objeto do presente regulamento resulta, claramente, que os custos não são significativos perante a grandeza dos benefícios obtidos pela contribuição para a qualificação do parque habitacional privado e para o aumento da oferta habitacional do Município, através da dinamização do mercado de arrendamento.

A Câmara Municipal deliberou a abertura do procedimento administrativo com vista à elaboração do presente Regulamento através da proposta n.º 714/2021, de 15/12/2021, tendo o início do pro-



cedimento sido publicitado, nos termos previstos no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, pelo prazo de 10 dias, na página eletrónica da Câmara Municipal da Amadora.

Decorrido o prazo legal, não se verificou constituição de interessados, razão pela qual não houve lugar à realização da audiência de interessados, prevista no artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, no uso da competência prevista no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e nos termos e para os efeitos do disposto na alínea i), do n.º 2 do artigo 23.º, conjugada com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e cumpridas as formalidades previstas no artigo 97.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, delibera a Câmara Municipal da Amadora aprovar o regulamento seguinte:

### **Artigo 1.º** **Lei habilitante**

O presente regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 142.º do Código do Procedimento Administrativo, no uso das atribuições e competências conferidas pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

### **Artigo 2.º** **Âmbito e objeto**

O "PARAH ARRENDAR", a par de outros programas de incentivo existentes no ordenamento jurídico nacional e municipal, visa apoiar, através da con-

cessão de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, paga em duas tranches, a realização de obras de conservação no interior de imóveis destinados exclusivamente a habitação, inseridos no parque habitacional privado do Município da Amadora, que, após a conclusão daquelas obras, se destinem ou permaneçam no mercado de arrendamento.

### **Artigo 3.º** **Condições de acesso**

São requisitos cumulativos de acesso ao presente Programa:

- a)** O imóvel objeto da candidatura, à data de apresentação da mesma, ser detentor de licença de utilização para habitação emitida há pelo menos 15 (quinze) anos;
- b)** O requerente ser proprietário, usufrutuário ou superficiário do imóvel objeto da candidatura;
- c)** No caso de imóveis detidos por mais de um proprietário, usufrutuário ou superficiário, ser demonstrado que existe unanimidade dos contitulares em relação à realização das obras e ao arrendamento do imóvel após a realização das mesmas;
- d)** Os proprietários do imóvel objeto da candidatura não podem ter dívidas ao Município da Amadora, aos SIMAS - Oeiras e Amadora, à Autoridade Tributária e Aduaneira ou à Segurança Social.

### **Artigo 4.º** **Condições de elegibilidade**

**1.** Para efeitos do presente programa, consideram-se elegíveis as obras de conservação, ordinária ou extraordinária, no interior das habitações, incluindo intervenções nas redes de eletricidade, telecomunicações, gás, água e esgotos.

**2.** Não serão elegíveis para efeitos do presente programa:

- a)** Intervenções em instalações técnicas especiais, nomeadamente instalação de ar condicionado,



aquecimento central ou outras;

**b)** Aquisição de equipamentos elétricos ou de queima, tais como fogão, esquentador, máquinas de lavar, frigoríficos ou outros.

**3.** As obras apoiadas pelo presente regulamento devem cumprir com a legislação e regulamentação em vigor nas respetivas áreas.

**4.** Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 5.º, o apoio previsto neste regulamento não é cumulável com outros apoios públicos da mesma natureza.

**5.** Não são elegíveis imóveis que já tenham recebido participação ao abrigo do programa "PARAH ARRENDAR" ou outro da mesma natureza, nos 15 (quinze) anos anteriores à data da aprovação da candidatura.

#### **Artigo 5.º** **Comparticipação**

**1.** O apoio previsto neste programa assume a forma de participação financeira, a fundo perdido, e tem carácter de complementaridade ao autofinanciamento.

**2.** A participação a pagar pelo Município terá o valor equivalente a 30% do valor total das obras elegíveis.

**3.** Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os limites máximos das participações a pagar pelo Município, por cada candidatura, e tendo por base a tipologia do imóvel apoiado, são os seguintes:

**a)** T0 e T1 – Valor máximo da participação = 6.000,00 € (seis mil euros);

**b)** T2 – Valor máximo da participação = 7.200,00 € (sete mil e duzentos euros);

**c)** T3 – Valor máximo da participação = 8.400,00 € (oito mil e quatrocentos euros);

**d)** T4 ou mais – Valor máximo da participação = 9.600,00 € (nove mil e seiscentos euros);

**4.** Em situações excecionais, devidamente fundamentadas pelo requerente e confirmadas pelos serviços técnicos, poderá o Município autorizar a participação de trabalhos não contemplados no orçamento inicial, aprovado com a candidatura, que surjam no decurso da execução da obra e de cuja execução dependa a sua boa conclusão, não podendo, em qualquer caso, ser ultrapassado o limite máximo de participação fixado no n.º 3.

**5.** O cálculo do valor da participação a pagar pelo Município incidirá sempre sobre o documento contabilístico de menor valor, de entre o orçamento adjudicado e fatura apresentados, e sempre terá como limite os valores máximos da participação estipulados no n.º 3 do presente artigo.

**6.** A concessão do apoio à realização de obras para uma ou mais frações ou unidades independentes de um prédio, ao abrigo do programa "PARAH ARRENDAR", não inviabiliza a candidatura do prédio aos Programas Reabilita+, PLUS, ECO ou Vertical, ou outros programas de natureza idêntica que venham a ser aprovados.

#### **Artigo 6.º**

##### **Entrega do montante da participação**

**1.** O pagamento da participação só ocorrerá após o requerente comunicar ao Município que as obras se encontram concluídas e está dependente, cumulativamente, das seguintes condições:

**a)** Entrega de cópia das faturas relativas aos trabalhos efetivamente executados;

**b)** Levantamento fotográfico, pelos técnicos do Município, das obras executadas, previstas nos orçamentos entregues com a candidatura;

**c)** Entrega de cópia do contrato de arrendamento do imóvel, bem como o comprovativo do registo do mesmo na Autoridade Tributária.

**2.** Verificado o cumprimento das condições enunciadas no número anterior, o pagamento do valor da participação que vier a ser apurada, nos termos do artigo 5.º, será efetuado por tranches, nos



seguintes termos:

**a)** 60% do valor total da comparticipação com a entrega da cópia do contrato de arrendamento do imóvel, bem como do comprovativo do registo do contrato na Autoridade Tributária ou, nos casos em que o imóvel já estivesse arrendado à data da candidatura, com a entrega de cópia do último recibo de renda;

**b)** Os restantes 40% do valor total da comparticipação, quando estiverem cumpridos os 36 (trinta e seis) meses de arrendamento efetivo do imóvel objeto da candidatura, contabilizados nos termos da alínea a) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 10.º.

**3.** O pagamento da comparticipação será realizado, preferencialmente, através de transferência bancária, para o IBAN indicado pelo requerente no formulário de candidatura.

**4.** Concluído, pelos serviços técnicos do Município, o processo de verificação do cumprimento de todas as condições enunciadas no n.º 1 do presente artigo, será enviada uma comunicação ao requerente a informar que irá ser efetuado o pagamento da primeira tranche da comparticipação.

**5.** O pagamento da segunda tranche da comparticipação será efetuado, após o requerente apresentar junto dos serviços municipais requerimento para o efeito, conjuntamente com cópias dos 36 recibos de renda, demonstrativos de que o prazo previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º se encontra cumprido.

#### **Artigo 7.º**

##### **Formalização da candidatura**

**1.** As candidaturas serão formalizadas pelos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel objeto da candidatura, ou pelo seu representante legal, através de formulário próprio para o efeito.

**2.** Cada candidatura apresentada deve reportar-se apenas a um imóvel, sem prejuízo de poder haver várias candidaturas para diferentes frações ou

unidades independentes de habitação no mesmo prédio, bem como para vários imóveis de um mesmo proprietário, dispersos pelo Município.

**3.** Na data de apresentação da candidatura, o requerente deverá entregar:

**a)** Requerimento, em formulário próprio, a aprovar pelo Presidente da Câmara Municipal da Amadora;

**b)** Orçamentos adjudicados, com descrição dos trabalhos a efetuar, identificação dos respetivos empreiteiros e prazo para a execução da obra;

**c)** Cópia não certificada do registo predial do imóvel ou, em sua substituição, código de acesso à informação predial, ambos com data de emissão inferior a 6 (seis) meses;

**d)** Caderneta predial atualizada;

**e)** Declaração de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social, de todos os proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel.

**4.** No caso de imóvel detido por mais de um proprietário, usufrutuário ou superficiário, e sendo a candidatura apresentada por apenas um deles, deverá ainda ser entregue uma declaração subscrita por todos os contitulares, comprovativa da existência de unanimidade relativamente à realização das obras e ao posterior arrendamento do imóvel, bem como de autorização para o requerente receber o valor total da comparticipação.

**5.** No caso de candidatura formalizada por representante legal, a mesma deverá ainda ser acompanhada de procuração com poderes para o efeito e, se for o caso, para poder receber o valor da comparticipação em nome dos proprietários.

**6.** Existindo, à data, contrato de arrendamento em vigor, as candidaturas deverão incluir cópia do respetivo contrato, bem como do comprovativo do registo na Autoridade Tributária e Aduaneira.

#### **Artigo 8.º**

##### **Aprovação da candidatura**

**1.** A candidatura só poderá ser alvo de aprovação



após verificação por parte dos serviços técnicos do Município de que:

- a)** O pedido se encontra devidamente instruído com os elementos referidos no artigo 7.º;
- b)** Os orçamentos apresentados são compatíveis com as obras a realizar;
- c)** Foi efetuado previamente, no imóvel objeto da candidatura, levantamento fotográfico, pelos técnicos do Município, das obras referidas nos orçamentos indicados na alínea anterior;
- d)** O imóvel objeto da candidatura não beneficiou, nos últimos 15 (quinze) anos, de nenhuma participação ao abrigo do programa "PARAH ARRENDAR" ou outro programa municipal da mesma natureza.

**2.** As obras iniciadas antes do levantamento fotográfico previsto na alínea c) do número anterior serão excluídas da apreciação da candidatura.

#### **Artigo 9.º** **Execução das obras**

- 1.** As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de notificação da aprovação da candidatura ao requerente, e concluídas no prazo de execução indicado na candidatura.
- 2.** O Município poderá, mediante requerimento devidamente fundamentado, prorrogar por uma única vez, por um prazo máximo de 90 (noventa) dias, um dos prazos a que se refere o número anterior, cabendo ao requerente indicar o prazo cuja prorrogação pretende.
- 3.** Os pedidos de prorrogação, apresentados nos termos do número anterior, deverão ser entregues nos serviços do Município, com uma antecedência nunca inferior a 15 (quinze) dias relativamente ao término do prazo a que dizem respeito, sob pena do pedido não ser aceite.

**4.** Caso a obra não se inicie ou não seja concluída dentro dos prazos aprovados para o efeito, nos termos dos números anteriores, o Município pode decidir pelo arquivamento da candidatura e consequentemente pela perda do direito a receber a respetiva comparticipação.

#### **Artigo 10.º** **Obrigações do requerente**

- 1.** O requerente fica obrigado a:
  - a)** Arrendar e manter arrendado o imóvel objeto da candidatura por um período cumulativo mínimo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data em que é efetuado o pagamento da primeira tranche da comparticipação, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º;
  - b)** Entregar nos serviços do Município, no final do prazo obrigatório de arrendamento do imóvel previsto no número anterior, cópia dos 36 (trinta e seis) recibos de renda emitidos durante aquele período, demonstrativos de que aquele prazo se encontra cumprido.
- 2.** Para a contabilização do prazo fixado no n.º 1 do presente do artigo não contam os hiatos de tempo entre contratos de arrendamento em que o imóvel não esteja efetivamente arrendado, os quais não poderão totalizar mais de 4 (quatro) meses.

#### **Artigo 11.º** **Incumprimento e penalidades**

- 1.** Nos termos do presente regulamento, consideram-se incumprimentos por parte do requerente:
  - a)** A prestação de falsas declarações ou informações;
  - b)** O incumprimento de alguma das obrigações previstas no artigo 10.º do presente regulamento;
  - c)** O não cumprimento dos prazos estabelecidos e aprovados, sem prejuízo do estipulado nos n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º;



2. Os incumprimentos previstos nas alíneas anteriores determinam a devolução das quantias já recebidas e o não pagamento das tranches da participação que ainda se encontrarem por pagar, impedindo também o requerente de usufruir de futuros apoios no âmbito deste programa.

#### **Artigo 12.º**

##### **Controlo**

O acompanhamento da candidatura, bem como do cumprimento das obrigações previstas no artigo 10.º, nomeadamente, a execução da obra e a verificação documental, compete ao Município, através dos técnicos por este designados para o efeito.

#### **Artigo 13.º**

##### **Meios financeiros**

A Câmara Municipal inscreverá no Plano Plurianual de Investimento e Orçamento os meios financeiros destinados à concretização do programa municipal.

#### **Artigo 14.º**

##### **Dúvidas e omissões**

As dúvidas e omissões decorrentes da aplicação das disposições do presente regulamento serão esclarecidas e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo vereador com competências delegadas.

#### **Artigo 15.º**

##### **Dados pessoais**

1. O tratamento de dados pessoais realizado ao abrigo deste regulamento é definido pela legislação relativa à proteção de dados pessoais, designadamente o Regulamento n.º 2016/679, de 27 de abril, do Parlamento Europeu e do Conselho (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados) e pela Lei da Proteção de Dados Pessoais, aprovada pela Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

2. O Município da Amadora é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais recolhidos para efeitos do presente regulamento, garantindo a sua confidencialidade e sigilo, em conformidade com a legislação em vigor.

3. A recolha dos dados pessoais do requerente e de eventuais titulares do imóvel tem por finalidade a candidatura ao Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras ("PARAH ARRENDAR") e não serão comunicados ou transmitidos a qualquer outra entidade.

4. Nos termos previstos no Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, o titular pode exercer os seus direitos de acesso, retificação, oposição, limitação de tratamento, portabilidade ou apagamento, bem como retirar o consentimento, através de pedido de exercício desses seus direitos, dirigido ao Encarregado de Proteção de Dados para o *e-mail* [dpo@cm-amadora.pt](mailto:dpo@cm-amadora.pt) ou, presencialmente, através do preenchimento do formulário de exercício de direitos, disponível em qualquer balcão de atendimento do Município.

5. Os dados pessoais facultados no âmbito deste regulamento serão alvo de tratamento e conservação por parte dos serviços do Município da Amadora até 12 (doze) meses após a conclusão do processo associado ao mesmo, sem prejuízo da sua conservação para além desse período para cumprimento de obrigações legais.

#### **Artigo 16.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente programa entrará em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

08 de março de 2024 – A Presidente da Câmara Municipal, Carla Tavares



**AMADORA**  
Câmara Municipal

**Diretora: CARLA TAVARES**

**DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 100 exemplares**  
**IMPRESSÃO: C.M.A.**

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal  
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral  
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)  
Apartado 60287, 2701-961 AMADORA  
Telef.:21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82

