



# (RE)HABI(LI)TAÇÃO

guia informativo

## Índice

1. Introdução .....	4
2. Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) .....	5
3. Áreas de Reabilitação Urbana	
3.1. Caracterização .....	6
3.2. Benefícios Fiscais .....	6
4. Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) .....	7
4.1. O Senhorio .....	8
4.2. O Arrendatário .....	9
5. Programas de Comparticipação para a Realização de Obras Particulares .	10
5.1. RECRIA .....	10
5.2. RECRIPH .....	11
5.3. SOLARH .....	14
5.4. PH + .....	15
6. Vistorias .....	16
7. Bolsa de Empreiteiros e Projetistas .....	17
8. Programa Preço e Prazo Mínimo Garantido – Marquise OK .....	17
8. Quadros Síntese .....	19
9. Contatos Úteis .....	22

## I. Introdução



**Vereadora Rita Madeira**

Responsável pela área da recuperação do parque habitacional privado da Câmara Municipal da Amadora

**A** Câmara Municipal da Amadora tem encarado a Habitação como uma questão prioritária, uma vez que a proteção do património urbanístico de uma cidade contribui diretamente para a melhoria da qualidade de vida efetiva dos seus habitantes.

Com este objetivo em mente, esta Autarquia tem promovido todo um conjunto de medidas incentivadoras da proteção do mesmo património urbanístico, por forma a que quem se encontre obrigado à reabilitação urbana promova as obras que a assegurem.

Paralelamente, a Autarquia decidiu apostar na reabilitação da Av. Santos Mattos, através de uma intervenção concertada, de forma a harmonizar a imagem desta artéria importante, respeitando ao mesmo tempo a traça original dos edifícios.

O objetivo deste projeto inovador, centra-se em dois propósitos: fazer “renascer” a Av. Santos Mattos, transformando-a num centro comercial a céu aberto, e, por outro lado, incentivar os particulares que se sintam motivados pela simplicidade das soluções apresentadas, transformando-se, assim, esta iniciativa, num verdadeiro exemplo de boas práticas de reabilitação urbanística.

Assim, nas páginas deste guia irá encontrar algumas das medidas que permitem facilitar a conservação do seu imóvel ou da sua casa. Uma cidade faz-se com as pessoas, mas todos, em conjunto, temos que nos esforçar para tomar a Amadora um local cada vez mais bonito, confortável, seguro e onde, principalmente, se viva com qualidade.

## 2. Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI)

### Isenções

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), prevê no seu n.º 1 do artigo 45.º uma isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

Assim, o mencionado diploma legal entende por reabilitação urbana, a execução de obras de conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Pelo que, no referido RJUE, no artigo 2.º, alínea f), define “obras de conservação” as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

### Como funcionam?

Antes de realizadas as obras acima mencionadas, os interessados deverão requerer à Câmara Municipal a emissão da certidão de isenção de IMI.

Comunicado o final da obra, os serviços camarários verificam a realização das obras de conservação no imóvel e se das mesmas resultou a manutenção das condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, é emitida a certidão que deverá ser remetida ao serviço de finanças competente.

Não espere que o seu prédio se degrade. Informe-se junto dos serviços camarários sobre os apoios que poderá obter para a realização de obras.

### 3.1. Áreas de Reabilitação Urbana - Caracterização

#### O que são?

As áreas de Reabilitação Urbana são áreas prioritárias de intervenção urbanística, definidas tendo em conta a sua antiguidade, a homogeneidade dos edifícios, ou a sua relevância.

#### Quais são as áreas de reabilitação urbana?

Venteira Centro

Mina Sudeste

Parque Aventura/Bairro do Bosque

Av. D. José I

Av. D. João V

Buraca Velha

### 3.2. Áreas de Reabilitação Urbana - Benefícios Fiscais

Desde que tenham realizado obras de requalificação significativas, os proprietários dos edifícios situados nestas áreas poderão beneficiar, até 2020, de benefícios/isenções fiscais extraordinárias.

Para além do exposto acima, nestas Áreas de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal promove um levantamento periódico do estado de conservação dos imóveis, cujo resultado determinará a minoração, majoração ou manutenção da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) devida. Desta forma, serão premiados os proprietários que realizem obras de reabilitação significativas. Pode ainda, se os pressupostos se encontrarem reunidos, haver lugar a uma isenção do pagamento do IMI por um período de 5 anos, nos termos previstos no artigo 71.º do Estatuto do Benefícios Fiscais.

Queremos uma Amadora mais atrativa para todos.

#### Exemplo:

Prédio com 4 pisos, sito na Rua António Feijó, em mau estado de conservação (majorado) com 50 anos, área de implantação 120 m<sup>2</sup>, área total de construção 480 m<sup>2</sup>, com Valor Patrimonial Tributário (VPT) atualizado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (com uma antiguidade máxima de 3 anos) Imóvel com arrendamentos posteriores a 1990 (não se aplica o NRAU).

VPT = € 288 940,00

IMI a liquidar: € 288 940,00 × 0,4% = € 1 155,76

IMI Majorado: € 1.155,76 + 20% = € 1386,91

IMI Minorado: € 1.155,76 - 20% = € 924,61

Se o proprietário realizar obras de conservação significativas poderá, mediante certificação camarária, requerida previamente ao início da obra, poupar:

Valor da empreitada: € 65.000,00 + IVA 23% (taxa máxima) = € 79.950,00

Valor da empreitada: € 65.000,00 + IVA 6% (taxa mínima) = € 68.900,00

5 anos de isenção de IMI - € 1.386,91 × 5 = € 6.934,55

**Total não dispendido = (€ 79.950,00 - € 68.900,00) + € 6.934,55 = € 17.984,55**

*Para confirmar se o seu imóvel se encontra abrangido por esta medida, contacte a Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado.*

### 4. Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

O NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, estabelece um regime especial para atualização das rendas antigas dos arrendamentos habitacionais, para contratos anteriores a 1990, e não habitacionais para contratos anteriores a 1995. Este novo regime define uma fórmula legal para a atualização das rendas, que tem como ponto de partida o valor da avaliação fiscal, conjugado com o nível de conservação.

O cálculo é feito através de uma plataforma informática, pelo que é necessário efetuar um registo prévio no Portal da Habitação.

Caso necessite, os serviços municipais encontram-se disponíveis para o auxiliar neste preenchimento, bastando para tal que se dirija à DRPHP (ver contatos no final deste Guia), munido dos dados relativos ao prédio (número da matriz e letra das frações) e às partes (Número de Identificação Fiscal do arrendatário e do senhorio).

## 4.1. Novo Regime do Arrendamento Urbano – Senhorio

**Os Senhorios, para procederem à atualização das rendas, têm de:**

- Ter a avaliação fiscal do imóvel de acordo com o Código do Imposto Municipal de Imóveis atualizada (com uma antiguidade máxima de 3 anos);
- Solicitar à Comissão Arbitral Municipal (CAM) a determinação do nível de conservação (N.C.) através da realização de uma vistoria.
- A determinação do N.C. tem um custo de €102,00, sendo que, quando se trate de várias unidades num mesmo edifício, esse montante será reduzido a um quarto, ou seja € 25,50 para cada unidade adicional à primeira.

**Há lugar à atualização da renda quando o nível de conservação do imóvel não seja inferior a 3 – médio.**

**Além do arrendatário, devo informar mais alguém?**

**Sim.** No prazo de 30 dias a contar do fim do prazo para a resposta do arrendatário, o senhorio tem de informar as Finanças sobre o prazo de transição para a nova renda. Na falta de comunicação do senhorio às Finanças, presume-se que a atualização se faz ao longo de 5 anos.

**A determinação do nível de conservação (NC) é obrigatória?**

**Não.** O Senhorio pode considerar que o imóvel se encontra com um NC Bom ou Excelente, optando por dispensar a realização da vistoria. Neste caso, comunica ao inquilino (e à CAM, para depósito) o valor da renda futura e os restantes elementos, com base num coeficiente de conservação 0,9 (nível médio). Perante isto, o inquilino tem o prazo de 40 dias para contestar, alegando que o estado de conservação é mau ou péssimo, caso em que o senhorio pede à CAM a realização da vistoria.

Os proprietários dos edifícios em regime de arrendamento, a que possa ser aplicado o regime de atualização de rendas extraordinário previsto no NRAU, gozam ainda de uma série de benefícios fiscais se realizarem obras cujo resultado seja a melhoria da conservação do imóvel em dois níveis.

Dirija-se à DRPHP (ver contactos no final deste Guia) para mais informações.

### Imóveis Clandestinos

No que se refere aos imóveis clandestinos, a CAM deliberou que não se efetuam vistorias para determinação do Nível de Conservação em imóveis cuja construção seja posterior a 1951, sem que exista o respetivo projeto aprovado.

## 4.2. Novo Regime do Arrendamento Urbano - Arrendatário

**Só o senhorio pode tomar a iniciativa de determinar o nível de conservação do imóvel?**

**Não.** Se o senhorio não tomar a iniciativa de atualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à CAM a determinação do coeficiente de conservação do imóvel, a fim de ser verificado que o imóvel se encontra com um nível de conservação mau ou péssimo e intimar o senhorio à realização das obras.

**Como é feita a atualização da renda?**

A atualização da renda pode ser feita ao longo de:

- 10 anos, quando o arrendatário tenha:
  - Idade igual ou superior a 65 anos;
  - Grau comprovado de incapacidade superior a 60%;
  - Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a 5 Salários Mínimos Nacionais (SMN);
- 5 anos – se o RABC do agregado familiar for superior a 5 SMN;
- 2 anos – se o RABC do agregado familiar for superior a 15 SMN.

O arrendatário que tenha invocado RABC do agregado familiar inferior a 5 SMN deve fazer prova anual do rendimento perante o senhorio, no mês correspondente àquele em que a invocação foi feita.

**Atenção:**

O faseamento da renda pode ser alterado se o RABC do agregado familiar sofrer alterações (quer aumente ou diminua).

**O RABC do meu agregado é inferior a 5 SMN. Posso pedir algum tipo de apoio?**

**Sim.** Pode pedir um subsídio de renda, que é, basicamente, uma prestação atribuída pela Segurança Social aos inquilinos com rendimentos familiares mensais brutos inferiores a 3 SMN, ou no caso dos idosos (+ de 65 anos), inferiores a 5 SMN.

## 5. Programas de Participação para a Realização de Obras Particulares

### O que são?

São medidas de apoio à realização de obras por parte de particulares, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, e cujas candidaturas são entregues na Câmara Municipal da Amadora. Pode sempre dirigir-se à Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado (*ver contactos no final deste Guia*), antes da formalização da candidatura, para realizar uma pré-verificação do processo e, no caso do RECRIA, uma simulação do valor da participação.

Se tudo estiver em conformidade, a Câmara Municipal demora não mais de dois meses (incluindo realização de necessária vistoria e relatório técnico, bem como deliberação camarária) a remeter o processo ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, entidade à qual cabe aprovar o pedido.

### Atenção:

Se da obra resultar uma intervenção no edifício suscetível de melhorar as respetivas condições de habitabilidade e integração urbana é possível, mediante certificação camarária, haver lugar a isenção do pagamento de IMI por dois anos, mediante certidão emitida pela Câmara, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

### 5.1. Programas de Participação à Realização de Obras Particulares – RECRIA

#### O que é o Recria?

O RECRIA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados) é um programa de participação para a realização de obras de conservação e beneficiação em imóveis arrendados.

#### A quem se destina?

Podem candidatar-se a este programa, os senhorios de imóveis em regime de arrendamento, onde haja, pelo menos, um fogo com contrato de arrendamento anterior a 1980.

#### Como funciona?

As obras efectuadas ao abrigo do programa RECRIA beneficiam dos seguintes incentivos:

- Participação das obras a fundo perdido;
- Financiamento (com condições vantajosas), pelo IHRU, do valor das obras não participado;
- Redução para 6% da incidência do IVA no valor das obras;
- Atualização das rendas, tendo em conta as obras realizadas (sem período de convergência à renda final);
- Possibilidade de isenção de pagamento do IMI durante 5 anos ou 2 anos (se integrado ou não em área de reabilitação).

O valor da participação é suportado pela Câmara Municipal (40%) e pelo IHRU (60%). A parte participada pela CMA é disponibilizada após a conclusão de 50% do valor das obras e a participação do IHRU é disponibilizada após o final das obras.

### 5.2. Programa de Participação à Realização de Obras Particulares – RECRIPH

#### O que é o Recriph?

O Recriph (Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal) é um programa de participação, com vista à execução de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns dos edifícios em propriedade horizontal.

#### A quem se destina?

A candidatura a este programa tem como pressupostos que o imóvel, cumulativamente, reúna as condições seguintes:

- Se encontre em propriedade horizontal (condomínio);
- Possua, pelo menos, quatro frações, podendo apenas uma delas ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou a pequena indústria hoteleira aberta ao público;
- Tenha sido construído antes de 7 de Agosto de 1951, ou após essa data, mas cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970.

#### Como funciona?

As obras efectuadas ao abrigo do programa RECRIPH beneficiam dos seguintes incentivos:

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, showing a dense residential area with multi-story buildings and a mix of greenery. A large, semi-transparent yellow bandage graphic is overlaid on the top right corner of the image. The bandage has a grid of small holes and contains the text 'AMA' in a large, bold, white font, with 'Reabilita' written below it in a smaller, white font.

**AMA**  
Reabilita

- Valor de comparticipação de 20% do montante total das obras a realizar, sendo 40% suportado pela Câmara Municipal da Amadora e 60% pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
- IVA de 6% sobre o valor total das obras a realizar;
- Possibilidade de isenção de pagamento do IMI durante 5 anos ou 2 anos (se integrado ou não em área de reabilitação);
- Isenção de taxas de ocupação de via pública.

#### O Recriph só se destina a obras nas partes comuns dos prédios?

**Não.** Os condóminos podem, ainda, aceder a um financiamento para a realização de obras nas fracções autónomas, desde que se verifique um dos seguintes requisitos:

- Tenham já sido realizadas todas as obras necessárias de conservação ordinária e extraordinária, nas partes comuns do prédio;
- Tenha havido deliberação da Assembleia de Condóminos no sentido da execução de obras nas partes comuns do prédio.

### 5.3. Programas de Comparticipação à Realização de Obras Particulares – SOLARH

#### O que é o Solarh?

O Solarh (Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação) consiste num empréstimo, sem juros, concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para a realização de obras de conservação em casa própria e/ou nas partes comuns.

#### A quem se destina?

Destina-se à realização de obras em:

- Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares (extensível às obras nas partes comuns dos prédios urbanos em regime de propriedade horizontal);
- Habitações devolutas propriedade dos Municípios, IPSS, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção;
- Habitações devolutas propriedade de pessoas singulares.

#### Como funciona?

Requisitos de Candidatura para a execução de obras em habitação própria permanente e/ou nas partes comuns:

- O candidato tem de ser proprietário da habitação há, pelo menos, 5 anos (este prazo não é aplicável em caso de transmissão da habitação por sucessão ou por doação);

- Tem de ser habitação própria permanente do candidato;
- Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada a habitação, nem receber rendimentos decorrentes de quaisquer imóveis;
- Nenhum dos membros do agregado familiar pode ter em curso empréstimo destinado a financiar as mesmas obras;
- O rendimento anual do agregado familiar não pode exceder:
  - Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
  - Duas vezes o valor da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
  - No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou independente inferiores ao salário mínimo nacional, e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para o efeito do cálculo do rendimento anual do respetivo agregado familiar, que auferir um rendimento igual ao salário mínimo (não aplicável quando um indivíduo está a cumprir o serviço militar ou se é doméstica).

Atenção: O custo das obras a financiar não pode exceder € 11.971,00, com IVA incluído (à taxa mínima).

### 5.4. Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras Particulares – PH +

#### O que é o PH +?

O PH + (Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras Particulares) é um programa criado e financiado unicamente pela Câmara Municipal da Amadora, com o intuito de comparticipar a fundo perdido a realização de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns dos edifícios constituídos em propriedade horizontal, cuja licença de utilização tenha, pelo menos, 26 anos.

#### A quem se destina?

A candidatura a este programa tem como pressupostos que o imóvel, cumulativamente, reúna as condições seguintes:

- Se encontre em propriedade horizontal (condomínio);
- Possua, pelo menos, duas fracções, podendo 50 % das fracções ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou a serviços;
- Possua licença de utilização com antiguidade igual ou superior a 26 anos.

#### Como funciona?

As obras efetuadas ao abrigo do PH + beneficiam de uma comparticipação municipal de 20 % do montante total das obras a realizar.

### O PH + só se destina a obras nas partes comuns dos prédios?

**Sim.** Apenas as Administrações de Condóminos podem aceder a este apoio, desde que devidamente qualificadas para o efeito pela Assembleia-Geral de Condóminos.

### E se o imóvel se localizar numa ARU (área de reabilitação urbana)?

Neste caso, os trabalhos de empreitada beneficiam do IVA cobrado à taxa mínima. Se o imóvel não se encontrar numa destas áreas (definidas na página 06 do presente guia), os mencionados trabalhos deverão ter o IVA cobrado à taxa normal.

## 6. Vistorias

### O que são?

As vistorias realizadas pela Câmara Municipal da Amadora, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. (art. 89.º e seguintes), pretendem a verificação das condições de segurança e de salubridade dos imóveis.

### Quem pode solicitar?

Todos os proprietários (condóminos) ou arrendatários com contrato posterior a 1990.

### Como funciona?

Após a vistoria, a Câmara Municipal da Amadora emite um Auto de Vistoria, descrevendo as patologias verificadas no imóvel, remetendo esse mesmo auto ao requerente, para que possa servir de opinião técnica.

A intimação dos proprietários para a realização das obras apenas se verifica quando estão postas em causa as condições mínimas de solidez, segurança e salubridade do edifício, com perigo para os ocupantes ou para o público.

Caso o proprietário, no prazo concedido, não cumpra a intimação municipal, a Câmara Municipal da Amadora verifica se estão reunidos os pressupostos para uma intervenção administrativa e procede à realização das obras necessárias, que serão cobradas coercivamente ao notificado.

**Atenção:** A realização de uma vistoria não dá, necessariamente, lugar à abertura de um processo de intimação à realização de obras. É a Câmara Municipal da Amadora que, após a vistoria, verifica se estão reunidos os pressupostos para uma intervenção administrativa. Se não estiverem em causa condições de solidez, segurança e salubridade, o Auto de Vistoria é apenas enviado ao requerente, uma vez que serve como opinião técnica.

## 7. Bolsa de Empreiteiros e Projetistas

### O que é?

São 2 listas de profissionais, a saber, de empreiteiros e de projetistas que desta forma se mostram disponíveis para a execução da sua área de atividade, para que quem necessite de realizar projetos de arquitetura e de especialidades, bem como de empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área do concelho, possa fazê-lo com a confiança de que os profissionais que contrata se encontram devidamente credenciados e habilitados para promover a execução de obras ou projetos a que se propõem.

### Como funciona?

As bolsas em questão serão disponibilizadas aos particulares através de divulgação no site da Câmara Municipal da Amadora e junto dos serviços da DRPHP.

Caberá a cada proprietário a escolha dos projetistas e prestadores de serviços de empreitada que pretenda consultar.

A seleção dos prestadores de serviços e o pagamento dos serviços contratados é da exclusiva responsabilidade dos proprietários.

A Câmara Municipal da Amadora não tem qualquer responsabilidade nas relações contratuais que vierem a estabelecer-se entre proprietários e projetistas e/ou prestadores de serviços de empreitada, uma vez que se limita a promover a listagem de profissionais devidamente credenciados para o efeito.

*Para mais informações, por favor, dirija-se aos nossos serviços.*

## 8. Programa Prazo e Preço Mínimo Garantido – Marquise Ok

A Câmara Municipal da Amadora aprovou a criação do programa “Prazo e Preço Garantido – Marquise OK” que pretende ser um meio facilitador no processo de regularização de marquises construídas irregularmente e no licenciamento de novas, tomando o processo de licenciamento mais simples, rápido e, fundamentalmente, mais acessível economicamente aos particulares.

O encerramento de varandas com envidraçados (marquises) é um fenómeno que prolifera abundantemente no parque habitacional do município. Tal encerramento ilícito ocorre pelo desconhecimento dos proprietários relativo aos procedimentos legais necessários à sua autorização, ou pela convicção de que o licenciamento é complexo, dispendioso e demorado.

### Se nunca pensou em legalizar a sua marquise, porque:

- Pensa que não existe a necessidade de licenciamento ou está convicto de que com o passar do tempo ultrapassou a irregularidade;
- Tem dificuldade em encontrar técnicos que façam os projectos;
- O valor cobrado pelos técnicos contratados é elevado;
- O tempo que os serviços municipais demoram a apreciar os projetos, a documentação que solicitam, as taxas devidas, etc., o fazem desistir.

### Garantimos

- Garantia de preço – preço garantido para projetos de alteração/legalização das marquises (à unidade) a fornecer pelos técnicos inscritos na Bolsa de Projetistas;
- Garantia de prazo – 30 dias, incluindo apreciação e saneamento, desde que esteja tudo em conformidade;
- Isenção do pagamento de todas as taxas de licença.

### Tome nota

- O procedimento de regularização de “marquises” apenas poderá ser requerido pelos proprietários ou por terceiro munido de procuração específica para esse fim, para todo o edifício;
- Em edifícios constituídos em propriedade horizontal, por se tratar de uma alteração a uma parte comum do mesmo, o procedimento para a regularização de varandas envidraçadas deverá ser requerido pela Administração do Condomínio ou terceiro munido de procuração específica para esse fim;
- Ainda nestes edifícios, a alteração em causa deve ser aprovada em assembleia de condóminos por uma maioria qualificada de 2/3;
- O valor a pagar pela aplicação de envidraçados nas varandas pode estar abrangido por um programa de comparticipação a obras particulares (RECRIA, RECRIPH ou PH+), informe-se junto da Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado;
- Se a substituição for feita por janelas eficientes há ainda dedução a título de IRS.

### A sua morada é importante

Os edifícios localizados na área de proteção do aqueduto das águas livres requerem o procedimento de licenciamento, enquanto que os localizados na área remanescente requerem procedimento de comunicação prévia, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 4.º e 9.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado

pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redação (que é a do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março). Os formulários encontram-se disponíveis no nosso site em [www.cm-amadora.pt](http://www.cm-amadora.pt)

Para mais informações, por favor, contacte os nossos serviços.

## 9. Quadros Síntese

	Programa a que se pode candidatar	Objetivo/benefício
Se é senhorio	RECRIA	Realização de obras no imóvel - <b>pag 10</b>
	NRAU	Atualização de rendas - <b>pag 8</b>
Se é proprietário	RECRIPH	Realização da obra em partes comuns - <b>pag 11</b>
	SOLARH	Realização de obras em habitação própria ou partes comuns - <b>pag 14</b>
	PH+	Realização da obra em partes comuns - <b>pag 15</b>
Se é arrendário	RECRIA	Realização de obras no interior do imóvel em substituição do senhorio - <b>pag 10</b>
	NRAU	Atualização de rendas - <b>pag 9</b>

Programa	O que é?	Quem pode aceder?
RECRIA	O RECRIA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados) é um programa de participação para a realização de obras de conservação e beneficiação em imóveis arrendados.	Os senhorios de imóveis em regime de arrendamento, onde haja, pelo menos, um fogo com contrato de arrendamento anterior a 1980.
RECRIPH	O RECRIPH (Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal) é um programa de participação, com vista à execução de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns dos edifícios em propriedade horizontal.	Os proprietários se imóveis que reúnam, cumulativamente, as condições seguintes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se encontrem em propriedade horizontal (condomínio);</li> <li>• Possuam, pelo menos, quatro frações, podendo apenas uma das frações ser afectada ao exercício de uma atividade de comércio ou a pequena indústria hoteleira aberta ao público;</li> <li>• Tenham sido construídos antes de 7 de Agosto de 1951, ou após essa data, mas cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970.</li> </ul>
SOLARH	O SOLARH (Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação) consiste num empréstimo, sem juros, concedido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para a realização de obras de conservação em casa própria e/ou nas partes comuns.	Destina-se à realização de obras em: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares (extensível às obras nas partes comuns dos prédios urbanos em regime de propriedade horizontal)</li> <li>• Habitações devolutas propriedade dos Municípios, IPSS, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção</li> <li>• Habitações devolutas propriedade de pessoas singulares</li> </ul>
PH+	O PH+ (Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras Particulares) é um programa de participação, com vista à execução de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns dos edifícios em propriedade horizontal.	Os proprietários se imóveis que reúnam, cumulativamente, as condições seguintes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se encontre em propriedade horizontal (condomínio);</li> <li>• Possua, pelo menos, duas frações, podendo 50 % das frações ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou a serviços;</li> <li>• Possua licença de utilização com 26 anos, inclusive.</li> </ul>

Programa	Como funciona/Benefícios
RECRIA	As obras efetuadas ao abrigo do programa RECRIA beneficiam dos seguintes incentivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participação das obras a fundo perdido;</li> <li>• Financiamento (com condições vantajosas), pelo IHRU, do valor das obras não participadas;</li> <li>• Redução para 6% da incidência do IVA no valor das obras;</li> <li>• Atualização das rendas, tendo em conta as obras realizadas (sem período de convergência à renda final);</li> <li>• Possibilidade de isenção de pagamento do IMI durante 5 anos ou 2 anos (se integrado ou não em área de reabilitação).</li> </ul> O valor da participação é suportado pela Câmara Municipal (40%) e pelo IHRU (60%). A parte participada pela CMA é disponibilizada após a conclusão de 50% do valor das obras e a participação do IHRU é disponibilizada após o final das obras.
RECRIPH	As obras efetuadas ao abrigo do programa RECRIPH beneficiam dos seguintes incentivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor de participação de 20% do montante total das obras a realizar, sendo 40% suportado pela Câmara Municipal da Amadora e 60% pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU);</li> <li>• IVA de 6% sobre o valor total das obras a realizar;</li> <li>• Poderá ainda ser concedido, pelo IHRU, um financiamento aos condóminos, até ao valor das obras não participadas, com prazo de reembolso máximo de 8 anos;</li> <li>• Possibilidade de isenção do pagamento do IMI durante 5 anos ou 2 anos (se integrado ou não em área de reabilitação).</li> </ul>
SOLARH	Requisitos de Candidatura para a execução de obras em habitação própria permanente e/ou nas partes comuns: <ul style="list-style-type: none"> <li>• O candidato tem de ser proprietário da habitação há, pelo menos, 5 anos (este prazo não é aplicável em caso de transmissão da habitação por sucessão ou por doação);</li> <li>• Tem de ser habitação própria permanente do candidato;</li> <li>• Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fração autónoma destinada a habitação, nem receber rendimentos decorrentes de quaisquer imóveis;</li> <li>• Nenhum dos membros do agregado familiar pode ter em curso empréstimo destinado a financiar as mesmas obras;</li> <li>• O rendimento anual do agregado familiar não pode exceder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;</li> <li>• Duas vezes o valor da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou independente inferiores ao salário mínimo nacional, e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para o efeito do cálculo do rendimento anual do respetivo agregado familiar, que auferir um rendimento igual ao salário mínimo (não aplicável quando um indivíduo está a cumprir o serviço militar ou se é doméstica).</li> </ul> </li> </ul>
PH+	As obras efetuadas ao abrigo do programa PH+ beneficiam dos seguintes incentivos: Valor de participação de 20% do montante total das obras a realizar, pela Câmara Municipal da Amadora.

## 9. Contatos Úteis

---

### **Câmara Municipal da Amadora / DRPHP**

(Divisão de Recuperação do Parque Habitacional Privado)

Rua Infante D. Henrique, n.º 2,  
2700-725 Venteira, Amadora

Telefones:

214 369 000 (geral)

214 369 070 (DHRU)

214 369 035 (DRPHP)

E-mail: [recuperacao.habit@cm-amadora.pt](mailto:recuperacao.habit@cm-amadora.pt)

Site internet: [www.cm-amadora.pt](http://www.cm-amadora.pt)

### **Direção-Geral dos Impostos**

Telefone: 707 206 707

Site internet: [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt)

### **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHUR)**

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5

1099-019 Lisboa

Telefone: 217 231 500

Fax: 217 260 729

E-mail: [ihru@ihru.pt](mailto:ihru@ihru.pt)

Site internet: [www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru)

### **Portal da Habitação**

Site Internet: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

### **Novo Regime do Arrendamento Urbano**

Site Internet: [www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/)

## Ficha Técnica

### **Edição**

Câmara Municipal  
da Amadora  
DRPHP

### **Coordenação:**

Câmara Municipal  
da Amadora  
DRPHP

### **Textos:**

Câmara Municipal  
da Amadora  
DRPHP

### **Impressão e Acabamento:**

GIRP - Oficinas Gráficas CMA

[www.cm-amadora.pt](http://www.cm-amadora.pt)



RECRIA



RECRI PH



SOLARH



PH+



ARU

Rua Infante D. Henrique,  
n.º 2, 2700-725 Venteira, Amadora

Tel.:  
214 369 000 (geral)  
214 369 070 (DHRU)  
214 369 035 (DRPHP)

[recuperacao.habit@cm-amadora.pt](mailto:recuperacao.habit@cm-amadora.pt)  
[www.cm-amadora.pt](http://www.cm-amadora.pt)