

(RE)HABI(LI)TAÇÃO

Guia informativo

Agosto de 2026



Vítor Ferreira, Presidente da Câmara da Amadora

A Câmara Municipal da Amadora tem vindo a afirmar a reabilitação urbana e habitacional como uma prioridade estratégica para a valorização do concelho, a melhoria das condições de vida da população e a construção de uma cidade mais sustentável, acessível e inclusiva.

Através dos programas municipais de apoio, a Câmara Municipal tem incentivado a conservação do parque habitacional privado, a melhoria do conforto e da segurança dos edifícios, a promoção da eficiência energética e a eliminação de barreiras arquitetónicas. Esta intervenção tem contribuído para renovar a imagem urbana da Amadora, prevenir a degradação do edificado e reforçar a qualidade dos espaços onde vivemos.

Com o novo enquadramento do REABILITA - Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras no Parque Habitacional Privado, a autarquia consolida os apoios dirigidos às partes comuns e de uso comum dos edifícios habitacionais, promovendo intervenções de conservação, eficiência energética e acessibilidade vertical. A par deste programa, o PARAH Arrendar continua a apoiar a realização de obras de conservação no interior de frações habitacionais que estejam ou permaneçam no mercado de arrendamento, contribuindo para a qualificação da habitação e para o reforço da oferta de arrendamento no concelho.

Este guia pretende disponibilizar informação clara e acessível sobre os programas existentes, as condições gerais de acesso, os apoios disponíveis e os procedimentos de candidatura, constituindo um instrumento de apoio para todos os que pretendem participar na valorização do edificado da Amadora.

Reabilitar é cuidar da cidade, preservar o património construído e criar melhores condições para quem nela vive. É, também, preparar a Amadora para os desafios do futuro, tornando-a mais qualificada, mais sustentável e mais próxima das pessoas.

Juntos, reabilitamos a Amadora.

Juntos, construímos uma cidade mais sustentável, acessível e inclusiva.



Os regulamentos e formulários de candidatura estão disponíveis no sítio da autarquia em:

www.cm-amadora.pt/territorio/reabilitacao-urbana

REABILITA

Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras no Parque Habitacional Privado

A Câmara Municipal da Amadora prossegue a sua estratégia de reabilitação urbana, promovendo a conservação do parque habitacional privado, a melhoria das condições de habitabilidade, a sustentabilidade ambiental, a eficiência energética e a eliminação de barreiras arquitetónicas nos edifícios de habitação do concelho.

Desde 2013, o Município tem desenvolvido instrumentos de apoio à reabilitação do edificado privado. Com o novo regulamento, esses apoios passam a estar enquadrados num único programa municipal: o REABILITA - Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras no Parque Habitacional Privado.

Nota histórica

Os apoios anteriormente conhecidos como Reabilita+, Reabilita Plus, Reabilita Eco e Reabilita Vertical encontram-se atualmente integrados no programa municipal REABILITA.

O que é o REABILITA?

O REABILITA é um programa municipal que apoia financeiramente a realização de obras de conservação, bem como a implementação de soluções técnicas que permitam aumentar o conforto térmico e a eficiência energética e de soluções para o aperfeiçoamento das acessibilidades verticais, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns e de uso comum dos edifícios habitacionais privados localizados no Município da Amadora. O apoio assume a forma de subsídio não reembolsável, atribuído com carácter complementar ao autofinanciamento dos proprietários, conjuntos de proprietários ou condomínios.

Componentes do apoio

1. Obras de conservação;
2. Eficiência energética;
3. Acessibilidade vertical.

Majoração

No âmbito das obras de conservação pode ser aplicada uma majoração do apoio, quando se encontrem preenchidos os critérios previstos no regulamento.

Quem se pode candidatar?

Podem candidatar-se os proprietários, conjuntos de proprietários ou condomínios de edifícios habitacionais localizados no Município da Amadora.

A candidatura pode ser apresentada, consoante o caso, pelo proprietário, representante dos proprietários, representante designado pela assembleia de condóminos, cabeça de casal em caso de herança indivisa, ou por quem se encontre legalmente habilitado.

Condições gerais de acesso

- Licença de utilização emitida há 15 ou mais anos, salvo imóveis legalmente dispensados de licença de utilização, designadamente por terem sido construídos antes de 1951;
- Edifício composto, no mínimo, por duas frações ou unidades autónomas destinadas a habitação;
- Mínimo de 50% das frações ou unidades autónomas destinadas a habitação, podendo as restantes estar afetas a comércio ou serviços;
- Mínimo de 50% das frações ou unidades independentes propriedade de privados.

Para este apuramento não são consideradas garagens, parqueamentos, arrecadações ou espaços de natureza semelhante.

1. Obras de conservação

Esta componente apoia obras de conservação ordinária ou extraordinária nas partes comuns e de uso comum dos edifícios habitacionais privados, desde que cumpram os critérios gerais de acesso e se enquadrem na listagem de intervenções prevista no regulamento.

Obras passíveis de apoio

- Pintura de fachadas e empenas, incluindo reparação de fissuras e pedras de cantaria;
- Reparação de telhados, claraboias, chaminés, platibandas, palas e caleiras;
- Reparação de patologias em terraços relacionadas com infiltrações;
- Reparação de paredes, tetos e pavimentos nos pisos de parqueamento e nas áreas comuns dos pisos das garagens;
- Pintura de caixas de escadas, incluindo reparação de fissuras e substituição de elementos deteriorados;
- Pintura da sala do condómino, incluindo reparação de fissuras e eliminação de eventuais infiltrações;
- Substituição de colunas de água, esgotos domésticos e eletricidade;
- Reparação ou substituição de elementos metálicos, caixas de correio, porta de entrada do edifício, sistemas de intercomunicadores até à entrada da fração e portas de armários das instalações técnicas.

Obras não passíveis de apoio

- Intervenções em ar condicionado, gás, ITED ou sistemas contra incêndios em edifícios;
- Colocação de tubos de queda de águas pluviais em fachadas e empenas quando não devidamente licenciados;
- Substituição individualizada de janelas e/ou estores;
- Reparação de pavimentos de varandas;
- Intervenções no interior das garagens;
- Obras em arrecadações;
- Estaleiro das obras de conservação.

Condições específicas

- As obras devem determinar, no mínimo, uma subida de 0,5 pontos no índice de anomalias do edifício;
- Após a conclusão, o edifício deve passar a deter estado de conservação igual ou superior a Bom;
- As obras devem cumprir a legislação e regulamentação aplicável.

Montante do apoio

Situação	Comparticipação	Limite máximo
Regime normal	30%	15.000 €
Com insuficiências identificadas pelos serviços municipais	25%	12.500 €

Majoração do apoio nas obras de conservação

Nas obras de conservação, o apoio pode ser majorado quando o edifício disponha, à data da candidatura, de licença de utilização emitida há 40 ou mais anos.

Para beneficiar da majoração, a intervenção deve determinar uma alteração positiva de pelo menos 2 pontos no índice de anomalias do edifício e permitir que, após a conclusão das obras, o edifício passe a deter estado de conservação igual ou superior a Muito Bom.

Situação	Comparticipação	Limite máximo
Regime majorado	50%	30.000 €
Regime majorado com insuficiências	45%	27.500 €

Importante

A majoração não constitui um programa autónomo e não depende de uma área territorial específica. Depende da antiguidade do edifício e dos resultados da intervenção previstos no regulamento.

Acumulação e cálculo do apoio

- O apoio para obras de conservação não é cumulativo com outros apoios públicos da mesma natureza;
- Não podem beneficiar deste apoio os edifícios que, nos 15 anos anteriores à apreciação da candidatura, tenham beneficiado de duas participações ao abrigo de programas municipais ou nacionais com idêntico objeto;
- Para cálculo dos limites, são deduzidos os valores dos apoios recebidos ao abrigo de programas municipais ou nacionais com idêntico objeto durante os 15 anos anteriores à apreciação da candidatura.

2. Eficiência energética

Esta componente apoia a implementação de soluções técnicas que promovam o conforto térmico e a eficiência energética nas partes comuns e de uso comum dos edifícios habitacionais privados.

- Colocação de janelas eficientes de classe A+, de forma a que todas as frações habitacionais disponham de janelas eficientes;
- Aplicação de isolamento térmico em coberturas e paredes exteriores;
- Substituição de claraboias por soluções energeticamente eficientes;

- Instalação de painéis fotovoltaicos coletivos e outros equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo;
- Instalação de painéis solares térmicos coletivos para aquecimento de águas quentes sanitárias.

Com a candidatura devem ser apresentadas as especificações técnicas dos materiais a aplicar em obra, comprovando as respetivas características energéticas.

Situação	Comparticipação	Limite máximo
Regime normal	30%	15.000 €
Com insuficiências identificadas pelos serviços municipais	25%	12.500 €

Não podem beneficiar deste apoio os edifícios que, nos 15 anos anteriores à apreciação da candidatura, tenham beneficiado de comparticipação ao abrigo do programa REABILITA ECO ou de apoio público com idêntico objeto.

3. Acessibilidade vertical

Esta componente apoia a implementação de soluções para o aperfeiçoamento das acessibilidades verticais, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns e de uso comum dos edifícios habitacionais privados.

- Instalação de elevadores, elevadores de escadas, plataformas elevatórias para escadas, plataformas verticais, cadeiras elevatórias e outros equipamentos de elevação;
- Rampas de acesso;
- Outras intervenções destinadas à eliminação de barreiras arquitetónicas nos acessos de uso comum do edifício;
- Adaptação ou atualização de sistemas de elevação existentes, quando visem cumprir a legislação em vigor, melhorar características técnicas, desempenho e segurança.

Nas intervenções em sistemas existentes podem enquadrar-se, nomeadamente, alterações ao tipo de porta de patamar, sistema de comando, sistema de tração, controlo de excesso de carga, sistema de comunicação bidirecional e sistema de deteção de obstáculos entre portas.

Exclusão

Ficam excluídas do apoio, as intervenções de manutenção ou de reparação ordinária dos sistemas de elevação.

Situação	Comparticipação	Limite máximo
Regime normal	30%	15.000 €
Com insuficiências identificadas pelos serviços municipais	25%	12.500 €

Não podem beneficiar deste apoio os edifícios que, nos 15 anos anteriores à apreciação da candidatura, tenham beneficiado de comparticipação ao abrigo do programa REABILITA VERTICAL ou de apoio público com idêntico objeto.

Como é determinado o estado de conservação?

O estado de conservação e o índice de anomalias dos edifícios são apurados através de vistorias realizadas por técnicos municipais, antes e depois da execução das obras.

As vistorias destinam-se a verificar o cumprimento dos critérios de atribuição dos apoios e a confirmar a boa execução das obras objeto de candidatura.

Como concorrer?

As candidaturas devem ser formalizadas através do preenchimento do formulário disponibilizado pelos serviços municipais em www.cm-amadora.pt e remetidas por email para dhru@cm-amadora.pt, e acompanhado com os seguintes documentos:

- Orçamento ou orçamentos com identificação do imóvel, descrição detalhada dos trabalhos, custos e empreiteiros;
- Comprovativo com as especificações técnicas dos materiais a aplicar em obra, comprovando as respetivas características energéticas.
- Cópia não certificada do registo predial ou código de acesso à informação predial, com data de emissão inferior a seis meses;
- Cópia do número de Identificação fiscal do condomínio (NIPC);
- IBAN emitido por entidade bancária;
- Declaração de compromisso.

Nos edifícios com condomínio constituído, deve ainda ser apresentada ata da assembleia de condóminos com a aprovação das obras, do orçamento, do empreiteiro e do representante do condomínio para formalização da candidatura.

Inconformidades

A candidatura pode ser rejeitada liminarmente quando se verifique incumprimento dos critérios gerais de acesso ou das condições de elegibilidade, acumulação indevida de apoios, ou quando a candidatura tenha por objeto obras já iniciadas ou concluídas.

Execução e conclusão das obras

- As obras devem cumprir a legislação e regulamentação aplicável, incluindo os procedimentos de controlo urbanístico legalmente exigíveis;
- Após a aprovação da candidatura, as obras devem iniciar-se no prazo máximo de 90 dias contados da notificação da aprovação da candidatura e ser concluídas no prazo indicado na candidatura;
- Pode ser solicitada prorrogação por 120 dias, para o prazo de início das obras ou para o prazo de conclusão das mesmas, mediante requerimento fundamentado e apresentado com antecedência mínima de 15 dias relativamente ao termo do prazo;
- Concluídas as obras, os candidatos devem comunicar a conclusão, solicitar vistoria final e apresentar as faturas dos trabalhos executados;
- Nos apoios à eficiência energética devem ser entregues certificados dos equipamentos instalados;
- Nos apoios à acessibilidade vertical deve ser apresentada declaração de conformidade emitida por instalador certificado.

- O não início ou a não conclusão das obras na data inicialmente prevista ou no prazo da prorrogação, pode determinar a caducidade da candidatura e, consequentemente, a não atribuição de qualquer comparticipação.

Pagamento do apoio

As faturas relativas aos trabalhos efetivamente executados, a entregar pelo candidato aquando da comunicação da conclusão das obras, devem estar em concordância com o orçamento aprovado sob pena de exclusão da candidatura.

Após confirmação da boa execução das obras e validação das faturas, o apoio é disponibilizado numa única tranche, por transferência bancária para o IBAN indicado na candidatura.

Se o valor das faturas for inferior ao orçamento aprovado, o apoio é calculado com base no valor efetivamente faturado. Se o valor das faturas for superior ao orçamento aprovado, o apoio é calculado com base no orçamento apresentado na candidatura.

Prazo de reclamação

Volvidos 180 dias da data de emissão da Ordem de Pagamento, sem que a comparticipação seja reclamada, é proposto o arquivo do processo e a libertação da verba.

Síntese dos apoios REABILITA

Componente / situação	Âmbito	Comparticipação		Limite máximo
		Normal	Com insuficiências	
Obras de conservação	Conservação ordinária ou extraordinária em partes comuns ou de uso comum	30%	25%	15.000 € / 12.500 €
Majoração nas obras de conservação	Edifícios com licença de utilização há 40 ou mais anos, melhoria mínima de 2 pontos no índice de anomalias e estado final igual ou superior a Muito Bom	50%	45%	30.000 € / 27.500 €
Eficiência energética	Conforto térmico e eficiência energética	30%	25%	15.000 € / 12.500 €
Acessibilidade vertical	Instalação, adaptação ou atualização de meios de acessibilidade vertical	30%	25%	15.000 € / 12.500 €

PARAH Arrendar

Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras

O PARAH Arrendar apoia a realização de obras de conservação no interior de imóveis habitacionais do parque privado, localizados no Município da Amadora, que se destinem ou permaneçam no mercado de arrendamento.

Quem se pode candidatar?

Podem candidatar-se os proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel objeto da candidatura. No caso de imóveis detidos por mais de uma pessoa, deve ser demonstrada a unanimidade dos titulares relativamente à realização das obras e ao posterior arrendamento do imóvel.

Condições de acesso

- O imóvel deve ter licença de utilização para habitação emitida há pelo menos 15 anos;
- O requerente deve ser proprietário, usufrutuário ou superficiário do imóvel;
- Deve existir unanimidade dos titulares, quando aplicável;
- Os proprietários não podem ter dívidas ao Município da Amadora, aos SIMAS - Oeiras e Amadora, à Autoridade Tributária e Aduaneira ou à Segurança Social.

Obras elegíveis e não elegíveis

São elegíveis obras de conservação, ordinária ou extraordinária, no interior das habitações, incluindo intervenções nas redes de eletricidade, telecomunicações, gás, água e esgotos.

Não são elegíveis intervenções em instalações técnicas especiais, como ar condicionado ou aquecimento central, nem a aquisição de equipamentos elétricos ou de queima, como fogão, esquentador, máquinas de lavar, frigoríficos ou equipamentos semelhantes.

As obras apoiadas devem cumprir com a legislação e regulamentação em vigor nas respetivas áreas.

O apoio previsto não é cumulável com outros apoios públicos da mesma natureza.

Valor da comparticipação

O apoio corresponde a 30% do valor total das obras elegíveis, tendo como limite máximo os seguintes valores, de acordo com a tipologia do imóvel:

Tipologia	Valor máximo da comparticipação
T0 ou T1	6.000 €
T2	7.200 €
T3	8.400 €
T4 ou superior	9.600 €

O cálculo da comparticipação incide sobre o documento contabilístico de menor valor, entre o orçamento adjudicado e a fatura apresentada.

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.

Pagamento do apoio

- 60% após a conclusão das obras, entrega das faturas, levantamento fotográfico pelos técnicos municipais e apresentação do contrato de arrendamento e comprovativo do seu registo na Autoridade Tributária;
- 40% após o cumprimento de 36 meses de arrendamento efetivo do imóvel, mediante apresentação dos 36 recibos de renda.

Obrigações do beneficiário

O beneficiário fica obrigado a arrendar e manter arrendado o imóvel objeto da candidatura por um período cumulativo mínimo de 36 meses, a contar da data de pagamento da primeira tranche da comparticipação.

Para a contabilização deste prazo, não contam os períodos entre contratos em que o imóvel não esteja efetivamente arrendado, sendo que esses hiatos não podem totalizar mais de 4 meses.

Como concorrer?

As candidaturas devem ser formalizadas através do preenchimento do formulário disponibilizado pelos serviços municipais em www.cm-amadora.pt e remetidas por email para dhru@cm-amadora.pt, e acompanhado com os seguintes documentos:

- Orçamentos adjudicados, com descrição dos trabalhos, identificação dos empreiteiros e prazo de execução;
- Cópia não certificada do registo predial ou código de acesso à informação predial;
- Caderneta predial atualizada;
- Declarações de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social, de todos os proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel;
- Declaração dos contitulares, quando aplicável;
- Procuração, quando a candidatura seja apresentada por representante legal;
- Cópia do contrato de arrendamento e comprovativo de registo na Autoridade Tributária, quando já exista contrato em vigor.

Execução das obras

As obras devem iniciar-se no prazo máximo de 90 dias após a notificação da aprovação da candidatura e ser concluídas no prazo indicado na candidatura. Pode ser autorizada uma única prorrogação, por prazo máximo de 90 dias, mediante requerimento fundamentado apresentado com antecedência mínima de 15 dias relativamente ao termo do prazo.

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