

Alteração Legislativa com vista a incentivar a realização de obras de conservação ordinária pelos senhorios

(Continuação do artigo publicado no número anterior)



A. Jaime Martins*

Nota: No título do artigo publicado no número anterior, onde se lê “obras de conservação extraordinária”, deve ler-se “obras de conservação ordinária”.

B) Incentivo (apoios) financeiros à realização de obras pelo senhorio

1. O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), na sua nova formulação dada pelo DL n.º 329-C/2000, de 22/12, prevê a concessão de incentivos pelo Estado e municípios a proprietários-senhorios que realizem obras de conservação ordinária, que permitam a recuperação de fogos em estado de degradação.

2. Estes incentivos são concedidos por intermédio do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e pela administração local (municípios) e podem revestir duas modalidades: a) participações a fundo perdido; b) financiamento do valor das obras não participado.

3. Caso opte o senhorio por uma participação a fundo perdido (a), será esse valor suportado pelas supra mencionadas entidades na proporção de 60% e 40%, respectivamente. Este valor da participação terá de ser reembolsado às entidades financiadoras nas seguintes situações: a) sempre que o respectivo fogo seja alienado nos oito anos subsequentes à aprovação do pedido de incentivo¹; b) se estiver devoluto por mais de oito anos depois de realizadas as obras; c) se houver alteração do respectivo uso nos oito anos seguintes à aprovação do pedido de incentivo; e, ainda, d) caso as obras não sejam concluídas no prazo definido.

4. O montante da participação, de harmonia com o disposto no n.º 1 do art.º 6º do DL n.º 329-C/2000, de 22/12, são fixados atendendo ao montante das obras a executar, o uso dos fogos e respectiva situação contratual, os valores antes e após as obras.

As regras de cálculo da participação, são de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, fixadas nos termos de Portaria dos Ministros do Equipamento Social e das Finanças. Tal Portaria é, actualmente, a n.º 56-A/2001, de 29/01. Aquela participação determina-se nos termos dos art.ºs 1º e 3º daquela portaria do seguinte modo:

$Cg = Vgo - Vri$. Em que,

Cg = participação em escudos;

Vgo = valor global das obras a executar em escudos;

Vri = valor a abater ao valor global das obras a executar;

O $Vri = (Rf - Ra) \times 66$ em que,

Rf = renda mensal a pagar pelo arrendatário após a actualização resultante da operação de recuperação;

Ra = Renda mensal actual, em escudos.

A fórmula tem como pressuposto que a participação a fundo perdido será tanto maior quanto menores forem os montantes de Rf e Ra , pelo que, a participação no caso de V. Ex^a. será necessariamente elevada.

5. Para a parte do valor da obra não participável, o Instituto Nacional de Habitação ou uma instituição de crédito podem também conceder financiamento, sob a forma de empréstimo (b), nos termos do contrato de financiamento a celebrar,

nas condições do regime de crédito para aquisição de habitação própria. O empréstimo do remanescente do valor da obra, obedece às seguintes condições: a) A taxa de juro é a praticada pelo Instituto para operações com prazo idêntico, não podendo ser superior a 8%; b) As verbas vão sendo disponibilizadas mediante avaliações da evolução da obra pela Câmara Municipal; c) Durante o período de realização das obras, que é estabelecido pela Câmara, apenas são devidos juros, que serão capitalizados e feitos repercutir nas prestações de reembolso do empréstimo; d) O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 8 (oito) anos contado da última capitalização do montante emprestado; e) O reembolso é efectuado em prestações de capital e juros, iguais e sucessivas, com a periodicidade acordado entra ambas as partes.


6. Para efeitos de concessão dos enunciados incentivos, é necessário que o pedido de participação, a apresentar na câmara municipal respectiva, seja instruído com os seguintes elementos: identificação completa do proprietário-senhorio; identificação completa do prédio; uso do fogo (se para habitação ou comércio); caracterização do contrato em vigor (data do contrato e renda actual); indicação da área útil e restantes elementos necessários para cálculo da renda condicionada; relatório técnico comprovativo do estado de conservação do imóvel e das obras de que carece; descrição dos trabalhos a efectuar, duração e orçamento discriminado por fogo e partes comuns; descrição do cálculo de actualização das rendas; declara-

ção de compromisso e início das obras no prazo de 90 dias a contar da data de notificação do deferimento do pedido; informação sobre intenção de contrair empréstimo e certidão actualizada da conservatória de registo predial da descrição do prédio e/ou fracção autónoma objecto das obras e inscrições em vigor.

7. Nos termos do disposto no art.º 11º do RECRIA, pode o senhorio requerer por escrito à Câmara informação prévia, embora sem carácter vinculativo para esta, sobre a viabilidade da concessão dos incentivos atrás enunciados. Tal pedido deverá ser instruído com os

seguintes elementos: a) identificação do senhorio; b) identificação do prédio, uso do fogo, situação contratual e área útil; c) descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento discriminado por fogo e partes comuns.

À laia de conclusão: a) Parecem-nos evidentes as vantagens para V.Ex.^a. em proceder a obras recorrendo aos incentivos agora criados, e que permitirão uma avultada comparticipação a fundo perdido e empréstimo para a parte não comparticipável; b) Não obstante a comparticipação, poderá, ainda, subir a renda aos inquilinos que, poderão optar por

um contrato novo, do tipo do que lhe enviamos minuta, eventualmente, com uma renda um pouco mais baixa do que aquela que resultaria da actualização - aqui a vantagem seria o contrato de arrendamento a termo, denunciável ao fim de 5 anos por V. Ex.^a, ou por se sujeitar ao aumento final da mesma. 

¹ Excepcionam-se os casos em que o imóvel é vendido ao arrendatário, ou a quem o contrato de arrendamento possa ser legalmente transmitido e, ainda, nos casos de fogos devolutos.

* Advogado de Alcides Martins & Associados - Sociedade de Advogados. Docente universitário.