

## DESTAQUE REABILITAÇÃO URBANA

D.R.



### 1 Casas António Carneiro

São dois edifícios de 1916 e de 1918. Manteve-se a estrutura do edifício maior. Classificado no PDM como imóvel de interesse municipal. O projecto é de Adriana Floret e a obra ainda está em curso. O valor estimado é de um milhão de euros.

### 2 Casa na Rua do Bonjardim

Situada no Porto, este é um projecto da Umseisum Arquitectura. É um prédio do século XIX, cuja obra custou 170 mil euros. Tratou-se de recuperar a estrutura da casa com adaptações para uma habitação unifamiliar.

# Conheça os apoios para fazer ob

Há cada vez mais pessoas a recorrer à reabilitação urbana. Ganha o proprietário e ganham as cidades

Ana Cunha Almeida e Joana Cal  
acalmeida@economicasgps.com

Se um dia acordar e quiser melhorar o aspecto do seu prédio, por dentro e por fora, a primeira coisa que deve fazer é começar a preparar a papelada. A sua e a do imóvel. Vai precisar dela para apresentar à Câmara Municipal e às entidades respectivas de Reabilitação Urbana.

Qualquer senhorio poderá fazer obras de reabilitação no seu edifício, mas deverá sempre comunicá-lo à autarquia a que pertence. Há casos em que precisa de licenciamento, outros em que basta apenas uma autorização (ver texto ao lado).

Dos programas disponibilizados pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), o designado RECREIA é o que tem tido mais procura. E por uma razão muito simples:

é o único que é co-financiado a fundo perdido. Quem pode recorrer a este programa? Todos os proprietários de imóveis, desde que tenham contratos de arrendamento feitos antes de 1980. Desde que tenham, pelo menos, um arrendatário podem candidatar-se ao RECREIA. A comparticipação é concedida até um limite máximo de 65%. O que significa que, quanto mais casas tiver alugadas, mais apoios poderá receber. "Por exemplo, se um prédio tiver quatro andares e só dois estiverem arrendados, o co-financiamento irá incidir apenas nos dois que estão alugados", concretiza José Magalhães, consultor da CB Richard Ellis.

É preciso não esquecer que à luz da Reabilitação Urbana, um edifício - depois da obra finalizada - não pode ser vendido

**Depois da reabilitação ser feita, o proprietário não poderá vender o imóvel por oito anos. E as rendas serão actualizadas, mas pelo IHRU.**

durante oito anos. E as rendas serão, naturalmente, actualizadas, mas essa é uma decisão que caberá ao IHRU e não ao proprietário, para evitar situações dramáticas em que as rendas passem de 100 para 600 euros, por exemplo. Muitos dos prédios que têm sido alvos de obras de reabilitação praticam rendas baixíssimas, devido à sua antiguidade.

Há depois outro programa, o SOLARH. Dirige-se também a particulares, para habitações próprias que podem, ou não, estar arrendadas e habitações devolutas. O critério aqui incide nos proprietários que tenham duas vezes e meio o valor anual da pensão social. E isto por cada pessoa (indivíduo maior) até ao máximo de dois. O valor da comparticipação é fixo, na ordem dos 11.900 euros por habitação. Este é um empréstimo

não renumerado a reembolsar até ao limite de oito anos no caso das habitações devolutas e de trinta anos a pagar se for para habitação própria.

Isabel Valada, coordenadora da Porto Vivo, SRU (Sociedade de Reabilitação Urbana), explica que desde que a Loja da Reabilitação Urbana abriu, no Porto, em Setembro de 2005, 70% da procura é dirigida para o programa RECREIA e 30% para o SOLARH. De qualquer forma, o que atrasa mais "é reunir os documentos todos que são necessários para iniciar um processo, sejam os do proprietário como os do edifício".

**Aliar o antigo com o novo**  
"É importante que os proprietários tenham consciência do imóvel que têm, muitas vezes aparecem-nos proprietários completamente desadequados

**PONTOS-CHAVE**

**RECRIA** é um dos programas do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). É o único co-financiado a fundo perdido e o eleito por quem quer reabilitar.

Depois de um imóvel estar reabilitado, o senhorio não o pode vender durante oito anos. As rendas cobradas ao arredatório irão aumentar, mas serão decididas pelo IHRU

Existem apoios municipais, benefícios fiscais para quem quer reabilitar os seus imóveis. O IHRU tem plano de financiamento e pode recorrer ainda ao crédito bancário.



D.R.

# O que precisa de saber para reabilitar a sua casa

Um guia de seis passos sobre a reabilitação urbana.

Joana Cal  
jcal@economicasgpps.com

Se é proprietário de um prédio, saiba quais as medidas essenciais para iniciar o seu projecto.

## 1 QUAL O PRIMEIRO PASSO QUE DEVE DAR PARA FAZER UMA OBRA?

O primeiro passo é mesmo contactar a Câmara Municipal a que o seu edifício pertence. Há muito tipo de obras: de simples conservação, de reabilitação sem qualquer alteração, obras estruturais com envolvente exteriores. É, claro, que se aquela que pretender fazer não alterar o aspecto do imóvel nem precisará de licença. Mas todas as outras não podem avançar sem licenciamento.

## 2 COM QUE ANTECEDÊNCIA DEVE SOLICITAR AUTORIZAÇÃO DA AUTARQUIA?

A comunicação prévia só pode ser rejeitada pela Câmara no prazo de 20 ou 60 dias, consoante haja ou não consulta de entidades externas, a contar da sua entrega. Se não houver necessidade de licenciamento, mas de simples autorização, bastará apresentar a solicitação à Câmara com uma antecedência mínima de 30 dias úteis, findos os quais poderá considerar-se tacitamente autorizado o início das obras, conforme explicou Luís Macedo Sousa do IHRU.

## 3 COM QUE APOIOS PODE CONTAR DA AUTARQUIA?

Os apoios municipais podem ser diversos e específicos para cada município, de acordo com as diferentes estratégias de enquadramento da reabilitação urbana e da capacidade técnica e financeira da autarquia. No entanto, existem alguns programas como a Recria,

*A reabilitação urbana não se esgota nos planos técnicos do projecto e obra. Está previsto para breve o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

Recrigh, Solarh e Reabita, aplicáveis a situações específicas de titularidade de propriedade, de modo de locação e de rendimento económico. Sendo programas enquadrados pelo IHRU, alguns deles integram intervenção da Câmara, como Recria, por exemplo.

## 4 PODE PEDIR CONTENTORES, TAPUMES E SACOS DE OBRA À CÂMARA MUNICIPAL?

Normalmente, é o empreiteiro o responsável por esta parte. No entanto, há municípios em que são regulamentados modos de instalação desses elementos.

## 5 A QUE ESTÁ SUJEITA A VISTORIA FINAL?

Tudo aquilo que respeita as condições de certificação de habitabilidade do prédio, de acordo com os regulamentos aplicáveis numa obra de reabilitação profunda. Também se fará sempre uma verificação das condições do espaço exterior privado ou público urbano que possa ter sido afectado pelas mesmas obras.

## 6 QUE CONDIÇÕES E QUE BENEFÍCIOS FISCAIS ESTÃO CONTEMPLADOS NA LEI?

O âmbito de aplicação de uma taxa reduzida de IVA de 5% está condicionado às obras de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou nas suas fracções autónomas quando afectas a fins habitacionais. Não estão incluídos os trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes, os trabalhos efectuados em piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida de IVA poderá também ter aplicação nos materiais empregados, se o seu valor destes, não exceder 20% do valor global da prestação de serviços. Nesta situação a taxa reduzida pode aplicar-se ao valor total da empreitada. ■

# ras em casa

onde os imóveis estão localizados.



Adriana Floret, arquitecta com gabinete no Porto.



Nuno Vasconcelos, presidente do IHRU

ao prédio", diz Adriana Floret, arquitecta a trabalhar no Porto.

Seis meses é o tempo médio que pode demorar uma obra se estivermos a falar de edifícios que estejam em quarteirões com documentos estratégicos aprovados pela SRU. Um ano é quanto demora para todas as restantes zonas.

Adriana diz que o maior desafio é "adaptar o que já existe às novas soluções de conforto" e combinar o antigo com o novo, mantendo a fachada dos edifícios. "Recuperar o património e manter ao máximo o existente é um modo de valorizar o imóvel", concretiza.

A arquitecta aconselha ainda os proprietários a trabalhar com quem esteja habituado a lidar com esta área da reabilitação. "É importante que as pessoas estejam preparadas e gostem da reabilitação", conclui. ■

## Benefícios fiscais e taxas municipais em vigor

Quem decidir valorizar o seu imóvel tem benefícios fiscais contemplados na lei, decorrentes de operações de reabilitação urbana. Os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística estão isentos do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis pelo período de dois anos. Estes

começam a ser contados a partir do ano da emissão da respectiva licença camarária. A lei contempla também a isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões, nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos

contados da data de aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras. As empreitadas de construção civil e programas de participação ou financiamento realizados em determinados imóveis podem, nos termos da Lei, beneficiar de uma taxa reduzida de IVA de 5%. ■ J.C.