



# Guia de **REABILITAÇÃO URBANA** | para o Barreiro Antigo



**Figura 1** | Portal manuelino da antiga Ermida S. Sebastião

## | RESUMO

Constata-se, ao nível europeu, o reconhecimento da importância cultural e económica da conservação do património arquitectónico e urbano, bem como da reabilitação do parque habitacional dos centros urbanos antigos.

Hoje, este é considerado um sector estratégico, que apresenta uma preocupação patente com a sustentabilidade das políticas urbanas e da arquitectura, já que, face à nossa história, denota uma excepcional cultura de cidades, constituindo um dos maiores recursos no quadro da nova economia.

Em termos percentuais, o sector da reabilitação já representa, aproximadamente, 40% da actividade da indústria da construção civil europeia. Esse valor representa mais do dobro do nacional, cerca de 18%.

Será de salientar que estes números poderão ainda ser inferiores, uma vez que se reportam a todas as operações de reabilitação urbana realizadas, tanto em zonas urbanas consolidadas, (por exemplo, dos princípios do século XX), como em áreas de reabilitação com carácter histórico e/ou núcleos urbanos antigos, sendo o último caso, a matéria sobre a qual este documento se debruça.

No âmbito das políticas implementadas no passado, que conduziram a um elevado ritmo de construção nova de expansão das nossas cidades, os técnicos receberam a sua formação, académica e profissional, orientada essencialmente para este domínio, registando-se, hoje, um défice de formação de técnicos, que tenham complementarmente uma concepção geral na área das técnicas da reabilitação urbana, que é necessário atenuar.

Pela sua complexidade, a conservação do património e a reabilitação urbana implicam uma componente técnica

interdisciplinar e altamente especializada que urge promover e apoiar.

Este Guia será um complemento aos livros técnicos existentes, embora em número reduzido, recolhendo e sistematizando num único documento, orientações metodológicas e conceptuais em termos das operações de reabilitação urbana, com incidência específica no âmbito dos edifícios existentes nesta área da cidade.

Procurou-se assim, elaborar um documento técnico, com as orientações metodológicas e de operacionalidade, aplicadas especificamente aos edifícios do Barreiro Antigo, compilando informações úteis neste domínio, bem como proporcionar informação no campo jurídico, fiscal e administrativo, para apoiar todos aqueles que directamente se encontram envolvidos no trabalho de conservar e preservar esta área da cidade e reabilitar o seu conjunto urbano e edificado.

## | ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO	4
1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
2. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO – INTERVENÇÃO TÉCNICA	5
2.1. Introdução	5
2.2. Exigências funcionais a prever na reabilitação do edificado.	6
2.2.1. Organização dos espaços.	6
2.2.2. Segurança.	7
2.2.3. Higiene, saúde e conforto.	7
3. ANOMALIAS E SOLUÇÕES DE INTERVENÇÃO NA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	8
3.1. Elementos estruturais.	9
3.1.1. Fundações.	9
3.1.2. Superestrutura.	10
3.1.3. Pavimentos e coberturas.	12
3.2. Elementos não estruturais, revestimentos e Acabamentos.	14
3.2.1. Elementos primários: Paredes, pavimentos e coberturas.	14
3.2.2. Elementos secundários: Vãos envidraçados, elementos de cerramento dos vãos e guardas de varandas.	20
3.2.3. Revestimentos e acabamentos: Paredes, Tectos, Pavimentos e Coberturas.	23
3.3. Reabilitação de instalações técnicas.	34
3.3.1. Instalações de distribuição de água.	34
3.3.2. Instalações de drenagem de águas residuais domésticas.	35
3.3.3. Inst. de drenagem de águas pluviais.	37
3.3.4. Instalações eléctricas.	38
4. GLOSSÁRIO.	39

## ANEXOS

A1. PROCEDIMENTOS DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO – RJUE.	A1-1
Como utilizar o presente Anexo	A1-1
Legalização de obras.	A1-2
Como proceder à Legalização de Obras.	A1-2
Edifícios existentes anteriores a 1951.	A1-2
Edifícios existentes posteriores a 1951.	A1-2
Área crítica de recuperação e reconversão Urbanística (ACRRU)	A1-2
Direito de preferência nas transmissões.	A1-2
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS / OBRAS.	A1-3
Definição das operações urbanísticas	A1-3
Tipos de operações urbanísticas.	A1-3
Obras de conservação.	A1-3
Obras de reconstrução.	A1-4
Obras de alteração.	A1-5
Obras de ampliação.	A1-6
Obras de construção.	A1-6
Obras de demolição.	A1-6
Obras de escassa relevância urbanística.	A1-7
Utilização de edifícios e solos	A1-7
PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO	A1-8
Pedido de Licenciamento.	A1-8
Comunicação Prévia.	A1-12
Autorização de Utilização.	A1-17
PROCEDIMENTOS ESPECIAIS.	A1-19
Direito à Informação.	A1-19
Informação Prévia.	A1-21
Pedido de emissão de certidão.	A1-24
OBRIGAÇÕES DO TITULAR.	A1-26
Antes da execução da obra.	A1-26

Durante a execução da obra. . . . .	A1-27
Após a execução da obra. . . . .	A1-28
<b>A2. PROGRAMAS APOIO À REABILITAÇÃO URBANA.</b>	<b>A2-29</b>
Recria. . . . .	A2-29
Objectivos. . . . .	A2-29
Condições de acesso. . . . .	A2-29
Imóveis abrangidos. . . . .	A2-29
Condições de Financiamento. . . . .	A2-29
Legislação. . . . .	A2-29
Que documentos preciso de apresentar?. . . . .	A2-30
Recrigh. . . . .	A2-30
Objectivos. . . . .	A2-30
Condições de acesso. . . . .	A2-30
Condições de Financiamento. . . . .	A2-30
Início e Conclusão das Obras. . . . .	A2-30
Instrução do Processo de Candidatura. . . . .	A2-31
Legislação. . . . .	A2-31
Que documentos preciso de apresentar? . . . . .	A2-31
Solarh. . . . .	A2-31
Objectivos. . . . .	A2-31
Condições de Acesso. . . . .	A2-31
Obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente. . . . .	A2-31
Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários pessoas singulares. . . . .	A2-32
Condições de Financiamento. . . . .	A2-32
Legislação. . . . .	A2-32
Que documentos preciso de apresentar?. . . . .	A2-32
<b>A3. BENEFÍCIOS FISCAIS.</b>	<b>A3-33</b>
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado. . . . .	A3-33
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis. . . . .	A3-33
IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis. . . . .	A3-34
IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas. . . . .	A3-36
IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares. . . . .	A3-36
FIIAH e SIIAH - Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional. . . . .	A3-37
Incentivos Municipais. . . . .	A3-38
<b>A4. NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO - NRAU</b>	<b>A4-39</b>
O NRAU criado pela Lei n.º6/2006 de 27/02. . . . .	A4-39
Arrendamento habitacional. . . . .	A4-39
Arrendamento não habitacional. . . . .	A4-39
O regime transitório. . . . .	A4-40
Actualização de rendas. . . . .	A4-40
Legislação do NRAU. . . . .	A4-41
Legislação relacionada com o NRAU. . . . .	A4-42
<b>A5. NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - NRJRU.</b>	<b>A5-43</b>
O RJRU criado pelo DL n.º307/2009 de 23/10 . . . . .	A5-43
Dois conceitos fundamentais. . . . .	A5-43
Agentes da reabilitação urbana. . . . .	A5-43
Área de reabilitação urbana. . . . .	A5-44
Entidade gestora. . . . .	A5-44
Tipos de operação. . . . .	A5-44
Modelos de execução – modalidades. . . . .	A5-44
Instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana . . . . .	A5-45
O arrendamento forçado e a venda forçada. . . . .	A5-46
Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. . . . .	A5-46



## | INTRODUÇÃO

A área do Barreiro Antigo corresponde ao aglomerado primitivo da cidade e ao seu desenvolvimento até à actualidade, que de acordo com as suas características, podemos dividir em duas zonas:

Uma zona mais antiga, situada entre a Rua de S. Francisco e a Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar, que apresenta uma morfologia irregular de cariz medieval de arquitectura muito coesa e que corresponde à área povoada e construída até finais do Século XVI.

Uma outra zona que corresponde à expansão do aglomerado ao longo dos Séculos XVII, XVIII e XIX e que se desenvolve, linearmente, entre o Largo de Nossa Senhora do Rosário e o Largo Alexandre Herculano segundo um traçado rectilíneo imperfeito. É nesta zona que se encontram os exemplos mais significativos da arquitectura de habitação do Século XIX e da primeira metade do Século XX.

O valor arquitectónico desta área, nomeadamente na zona mais antiga, tem especial significado como conjunto edificado, embora se encontrem muitos edifícios com valor próprio, de tipologias variadas, correspondendo às várias épocas de construção.

As características arquitectónicas dominantes são, nesta área, facilmente identificáveis:

Predominam as coberturas em telhado, com telhas de barro vermelho cozido dos tipos: canudo, Marselha ou lusa. O beirado é normalmente sanqueado com beiral formado por telhas de canudo. O terraço não é uma tipologia comum nesta zona. Ocorre com alguma frequência, a utilização do desvão da cobertura com soluções de piso amansardado e trapeiras.

Tradicionalmente não há recessos ou planos avançados nas fachadas e os balanços das varandas são de reduzida dimensão.

O revestimento exterior das paredes e muros é normalmente de textura lisa por pintura ou caiação. Encontram-se exemplos significativos de revestimento de azulejo do Século XIX. As cores utilizadas tradicionalmente em paredes e muros são o branco, os ocres, rosas e azuis. Os vãos são sempre rectangulares, mais altos que largos, apresentando por vezes a verga curvada e são normalmente guarnecidos com moldura de pedra ou de massa de reboco. As portas e portadas e os caixilhos de janelas são tradicionalmente de madeira pintada.

É essencialmente este conjunto de elementos arquitectónicos, conjugado com a volumetria dos edifícios e proporção dos espaços exteriores, que confere ao Barreiro Antigo a sua identidade própria enquanto património cultural.

## 1 | ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área que se considera como objecto do presente documento é a estabelecida como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística – ACRRU (Decreto n.º 35/96, de 26 de Novembro), de acordo com a planta, em anexo.

Para efeitos do definido no Plano Director Municipal do Barreiro, é de considerar a abrangência da ACRRU à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 2, designada como Zona Velha do Barreiro e classificada como Espaço Urbano de Habitação em Áreas Consolidadas, tendo como uso dominante habitação e como usos compatíveis comércio, serviços e equipamentos.

**Figura 2 |** Delimitação da área de intervenção



Fonte | Própria

Esta é uma zona de interesse patrimonial em que deverão ser mantidas a estrutura e a escala urbanas, e a renovação do tecido construído, enquadrando e valorizando os edifícios de interesse arquitectónico a salvaguardar e preservando as características urbanas do

conjunto. Deverá, igualmente, acautelar-se a preservação dos edifícios de características notáveis e a definição de cérceas, edifício a edifício, atendendo a soluções de enquadramento dos edifícios e espaços públicos existentes e às cérceas predominantes. Cércea comum, dois pisos; Cércea máxima, três pisos.

## 2 | REABILITAÇÃO DO EDIFICADO - INTERVENÇÃO TÉCNICA

### 2.1. | Introdução

O presente capítulo pretende ser uma base de auxílio aos particulares, para a reabilitação dos seus edifícios ou habitações. Não se pretendeu fazer uma abordagem exaustiva e excessivamente técnica desta temática, pois para tal, deverão ser consultados os manuais técnicos especializados existentes sobre esta matéria, assim como os técnicos com alargada experiência nos aspectos da reabilitação do edificado.

Uma vez que este guia se destina, sobretudo, aos particulares directamente intervenientes nesta área da cidade, nomeadamente proprietários, arrendatários, usufrutuários, etc., o seu âmbito dirige-se mais especificamente à reabilitação dos edifícios individuais e não à reabilitação do Barreiro Antigo, no seu conjunto (o que se pretende com a metodologia e os objectivos definidos no Programa de Reabilitação do Barreiro Antigo (PROURB)).

Assim, apenas se pretende que os particulares (inquilinos e proprietários) possam obter uma ideia geral dos problemas das suas habitações e da forma como estes poderão ser corrigidos, o que não obsta a que deverão ser contratados profissionais especializados no ramo da construção/reabilitação, para a realização das obras necessárias.

## 2.2. | Exigências funcionais a prever na reabilitação do edificado

### 2.2.1. Organização dos espaços

O Barreiro Antigo é um aglomerado urbano antigo, onde a grande percentagem do seu edificado, é constituído, essencialmente, por edifícios antigos e cujas características morfológicas e tipológicas dificilmente se coadunam com as exigências actuais de habitação, tal como é usual acontecer, na maioria das áreas urbanas antigas.

**Figura 3 |** Projecto reabilitação “Casa da Cerca”, Barreiro Antigo



Fonte | Câmara Municipal do Barreiro

Também ao nível do cadastro, se verifica uma consonância com as áreas de construção utilizadas anteriormente, onde eram frequentes habitações com compartimentos de reduzidas dimensões.

Entre estas características são de salientar as seguintes, que actualmente são consideradas problemas na reabilitação do edificado:

- Fogos de dimensões reduzidas;
- Compartimentos de dimensões inadequadas às exigências actuais, podendo ser demasiado reduzidas (e sub-regulamentares) ou, pelo contrário, demasiado amplas;

- Existência frequente de compartimentos interiores, sem ventilação nem iluminação natural;
- Fachadas com dimensão e desenho de vãos, por vezes difíceis de ajustar a novas reorganizações do espaço interior
- Sobreposição de funções no mesmo espaço, assim como desajustadas das exigências actuais;
- Nível de conforto e privacidade diminuto;
- Insuficiências ao nível dos espaços comuns: caixas de escadas de reduzidas dimensões, áreas que não permitem a colocação de ascensores, nem a criação de compartimentos para materiais de limpeza e manutenção;

Assim, ao nível da organização interior poderão ser tomadas várias medidas, no sentido de adequar estes espaços às necessidades e exigências actuais:

- Associar fogos, reduzindo o seu número global, mas aumentando a sua área;
- Subdividir fogos de grandes dimensões, criando um maior número de habitações, com menor área;
- Reformular a compartimentação interior, seja no sentido de subdividir espaços, seja através da ligação de dois ou mais, criando compartimentos de maiores dimensões;
- Ampliação da construção, eventualmente para os logradouros traseiros, quando for possível, para sanar algumas deficiências ao nível dos espaços interiores;
- Melhorias nas comunicações verticais e horizontais, quando tal se mostre viável, tal como redução da inclinação das escadas, introdução de patins intermédios, aumento da sua largura e pé-direito.



- Relativamente ao cumprimento da legislação relativa à acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, verifica-se que esta é muito difícil de garantir, pelo que se deverão tentar cumprir o máximo possível de normas, desde que as condições após a reabilitação não sejam mais gravosas que as preexistentes.

### 2.2.2. Segurança

Relativamente às questões de segurança, estas prendem-se com quatro tipos distintos:

- **Segurança estrutural** – relacionada com problemas estruturais das próprias construções e que poderão ser: *urgentes* exigindo uma intervenção imediata na construção (incluindo a evacuação e contenção estrutural); *uma diminuição da capacidade estrutural relativamente ao estado inicial* da construção e que deverá ser reposta (mediante consolidação ou reforço estrutural); ou *apenas a adequação da estrutura*, face a novas exigências regulamentares ou a novos usos previstos.
- **Segurança contra o incêndio** – a reabilitação do edificado deverá prever, sempre que possível e no âmbito do que lhe respeita (materiais, organização espacial e dos equipamentos, dimensionamento geral, instalações técnicas, etc.) garantir que é minimizada a possibilidade de deflagração e propagação de um incêndio, assim como é facilitada a evacuação do edifício em que este ocorra.
- **Segurança contra a intrusão** – deverão estar asseguradas medidas que minimizem o risco de intrusão nos edifícios em causa, que poderá passar, entre outras situações, por garantir a existência de porta de entrada no edifício, evitar espaços comuns muito extensos e pouco iluminados, assim como prever a existência de protecção nos vãos facilmente acessíveis ou a utilização de materiais resistentes à intrusão nos vãos de porta.
- **Segurança na utilização** – esta questão prende-se com a utilização geral dos edifícios por parte dos seus utentes, incluindo problemas originados por deficiências nas instalações técnicas (que podem originar electrocussão, asfixia, intoxicações, queimaduras e outros ferimentos graves) e questões relacionadas com os espaços, organização e elementos existentes nestes, assim como com os materiais que os constituem (que poderão causar choques e quedas, inclusive de locais elevados).

### 2.2.3. Higiene, saúde e conforto

No que respeita às questões relacionadas com a higiene, saúde e conforto, é importante entender que, uma grande parte da sua resolução poderá passar pela reabilitação da própria construção, pelo que estas duas situações são indissociáveis.

Alguns dos problemas a este nível passam por: deficiente ventilação e iluminação natural, anomalias na construção, problemas nas instalações sanitárias e outras instalações técnicas, existência de compartimentos interiores, desajustes entre as dimensões e características das caixilharias e a dimensão dos respectivos compartimentos, acabamentos/revestimentos interiores inadequados ou degradados, deficiências de salubridade ambiental, pouca qualidade do ar interior, deficiente qualidade térmica e acústica e, ainda, a presença de parasitas, insectos e roedores.

Existem cinco condições que se devem encontrar garantidas, para que seja possível assegurar o bem-estar dos utentes/habitantes destes edifícios (e que passam,

inclusive, pela resolução dos problemas acima mencionados):

- Salubridade
- Conforto higrotérmico
- Ventilação
- Iluminação natural
- Condições acústicas

As exigências funcionais, atrás mencionadas (organização dos espaços, segurança e higiene, saúde e conforto) são, conjuntamente, com a reabilitação física do edificado, questões essenciais a serem ponderadas e salvaguardadas, de forma a proporcionar aos seus habitantes/utentes, uma apropriação harmoniosa, segura e correcta destes espaços.

### 3 | ANOMALIAS E SOLUÇÕES DE INTERVENÇÃO NA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

O primeiro passo essencial para uma redução significativa nas necessidades de realizar obras nos edifícios prende-se com a conservação e manutenção destes, de uma forma regrada e constante. O cumprimento de determinadas acções poderá evitar a realização de obras nos edifícios durante um período mais alargado ou, pelo menos, um tipo de intervenção mais reduzido.

É evidente que, em primeira instância, o tempo de vida útil dos edifícios se prende com a qualidade da construção, no entanto, uma vez que esta situação é de difícil ou nenhum controlo por parte dos seus utentes, é necessário recorrer a outras medidas para minorar a degradação dos edifícios. Assim, é essencial a detecção precoce dos problemas, para que estes actuem, o mais rapidamente possível, nomeadamente através da manutenção regrada dos seus imóveis.

A intervenção, seja de reparação ou de reforço de elementos estruturais, encontra-se sujeita a uma análise exaustiva da situação concreta do edifício em que se pretende intervir. Os factores que influenciam o tipo de intervenção a realizar são diversos e prendem-se, tanto com questões construtivas e/ou degradação do imóvel, mas também com a sua importância histórica, cultural e funcional, com questões económicas e condicionamentos da área envolvente a este.

**Figura 4** | Edifício em bom estado de conservação no Barreiro Antigo



Fonte | Própria

A intervenção num edifício deve ser alvo de uma metodologia, que tem como objecto final a restituição à construção das suas qualidades iniciais, no mínimo, ou idealmente, a integração de condições actuais de segurança, conforto, etc.

Embora, com este guia se tenha elaborado uma súmula do tipo de intervenção a realizar em cada tipo de anomalia, refere-se que um determinado edifício só deverá ser intervencionado, após a elaboração dum diagnóstico completo e a ponderação sobre todas as condicionantes que pendem sobre este (técnicas, económicas, culturais e sociais).

3.1. | Elementos estruturais



Estas intervenções aplicam-se de modo e frequência diferente, consoante os elementos objecto de reabilitação.

A intervenção ao nível dos elementos estruturais numa construção pode ser dividida em dois tipos diferentes:

- Redução das acções impostas sobre os elementos estruturais, que por algum motivo foram afectados, o que reduz o seu nível de segurança. Esta intervenção pode consistir na remoção de cargas inadequadas e demolições parciais de zonas da construção ou de elementos pontuais, que se encontrem em risco de desabamento.
- Reparação ou reforço da estrutura, no qual se procura restabelecer a capacidade inicial dos elementos estruturais, que foram afectados ou então, aumentar a sua resistência, a novas acções previstas na edificação.

A opção por um determinado tipo de intervenção num edifício depende de variados factores, nomeadamente a sua viabilidade económica, o seu interesse histórico, cultural, patrimonial ou funcional e os eventuais condicionalismos à obra a realizar. É, ainda, de referir que, em situações específicas, estes dois tipos de intervenção poderão ser utilizados em simultâneo.


3.1.1. Fundações



Tipo de anomalia	Causa / origem
Fendilhação nas fundações	Problemas preexistentes ao nível do projecto inicial ou em fase de construção
Roturas das fundações	Degradação dos elementos constituintes das fundações
	Modificação dos esforços exercidos na superestrutura
	Alterações na pressão exercida pelos terrenos envolventes
	Aumento das cargas transmitidas pelo edifício ao solo
Como corrigir	
Fundações de alvenaria	Aumento da dimensão das secções dos elementos constituintes das fundações, através de: <ul style="list-style-type: none"><li>• Alargamento/reforço</li><li>• Recalçamento</li></ul>
	Reforço dos solos existentes, através de injecção de calda de cimento (método mais utilizado em obras de reabilitação)

	<p>Consolidação das fundações através de injeção</p> <p>Alteração das cargas exercidas na construção através da redistribuição dos usos dos espaços</p>
Fundações em betão armado	<p>Execução de estacas ou microestacas</p> <p>Reforço dos solos existentes, através de injeção de calda de cimento (método mais utilizado em obras de reabilitação)</p> <p>Consolidação das fundações através de injeção</p> <p>Alteração das cargas exercidas na construção através da redistribuição dos usos dos espaços</p>
<b>Cuidados a ter</b>	
Alargamento/reforço das fundações de alvenaria	Deverá efectuar-se em primeiro lugar a consolidação da fundação existente
Recalçamento das fundações de alvenaria	Esta obra deverá ser efectuada em fases distintas, garantindo sempre a estabilidade da fundação preexistente
Reforço dos solos existentes, através de injeção de calda de cimento	Pode provocar alterações ou cortes no nível freático
Alteração das cargas exercidas pela redistribuição dos usos dos espaços	Pode, nalguns casos, evitar qualquer outro tipo de intervenção sobre os elementos das fundações
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalia existente

### 3.1.2. Superestrutura

<div> <div>super-estrutura</div>  </div>	Tipo de anomalia	Causa / origem
	<p>Construções em alvenaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fendilhação</li> <li>• Esmagamentos</li> <li>• Desagregações</li> <li>• Diminuição da resistência das paredes</li> </ul>	<p>Variações térmicas</p> <p>Degradação dos elementos da construção</p> <p>Deterioração dos materiais por acção da humidade</p> <p>Movimentos originados por assentamento das fundações</p> <p>Abertura de vãos/demolição de paredes</p>

<p>Estruturas de madeira:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fendilhação</li> <li>• Degradação dos materiais originada por ataque de fungos e insectos</li> <li>• Deformação excessiva</li> </ul>	<p>Originadas pela presença de humidade proveniente de infiltrações, ascensão da água do solo e problemas nas redes de água e saneamento</p> <p>Deterioração dos pontos de ligação existentes entre os vários elementos da estrutura</p>
<p>Estruturas de betão armado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fendilhação</li> <li>• Deformação excessiva</li> <li>• Esmagamentos</li> <li>• Corrosão das armaduras</li> <li>• Desagregação superficial do betão</li> </ul>	<p>Originadas pela retracção e variações térmicas</p> <p>Esforços exercidos no betão (torções, flexões, tracção, etc.)</p> <p>Reacções químicas no betão</p> <p>Movimentos do solo no momento da execução da obra</p>
<p><b>Como corrigir</b></p>	
<p>Construções em alvenaria</p>	<p>Reparação dos materiais degradados das paredes, através das técnicas tradicionais e repondo as suas características originais (quando não se encontra afectada a resistência estrutural desta)</p> <p>Aumento da dimensão das secções dos elementos</p> <p>Integração nas paredes de elementos metálicos (pilares e vigas de travamento) para o seu reforço</p> <p>Injecção de consolidação nas alvenarias (caldas de cimento, de silicato ou resinas epoxídicas)</p>
<p>Estruturas de madeira</p>	<p>Substituição dos elementos deteriorados, assim como dos elementos de ligação entre as várias partes</p> <p>Aumento da dimensão das secções</p> <p>Adição de elementos metálicos na estrutura ou substituição de elementos em madeira por metálicos</p> <p>Injecção de colas epoxídicas nos elementos de madeira para aumento da resistência dos elementos estruturais</p> <p>No caso de ataque por carunchos, fungos ou térmitas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocação de elementos estruturais “duplicando” os já existentes</li> <li>• Secagem da madeira</li> <li>• Substituição integral dos elementos afectados</li> </ul>

Estruturas de betão armado	<p>Substituição das áreas deterioradas e aumento da dimensão das secções</p> <p>Reforço ou substituição dos elementos estruturais em betão por elementos metálicos</p>
Estruturas metálicas	<p>Reparação dos elementos degradados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remoção e limpeza integral das partes danificadas</li> <li>• Aplicação de anticorrosivo</li> </ul> <p>Substituição parcial ou total dos elementos degradados</p>
<b>Cuidados a ter</b>	
Integração nestas paredes de elementos metálicos	Face à possibilidade destes elementos poderem, mais tarde, sofrer de corrosão, deverão ser utilizados materiais inoxidáveis ou então convenientemente protegidos contra esta anomalia
Substituição dos elementos deteriorados	Evitar que a ligação entre os vários elementos seja efectuada através de colagem simples
Estrutura metálicas temporárias de suporte a construções em risco ou com intervenções profundas	Deverão cumprir os requisitos exigidos para o seu dimensionamento, assegurando a sua completa segurança
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes	

### 3.1.3. Pavimentos e Coberturas

#### pavimentos e coberturas



Tipo de anomalia	Causa / origem
<p>Estruturas de madeira:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desnivelamento dos pavimentos de madeira</li> <li>• Deformação acentuada</li> <li>• Degradação dos elementos</li> </ul>	<p>Problemas ao nível da execução ou do projecto</p> <p>Aumento das cargas exercidas nos pavimentos</p> <p>Ataque por agentes biológicos (fungos, térmitas, insectos xilófagos)</p>
Estruturas de betão armado:	Problemas ao nível da execução ou do projecto



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fendilhação na própria laje, nos respectivos revestimentos e nas paredes divisórias</li> <li>• Deformação acentuada</li> <li>• Destacamento do betão de recobrimento</li> </ul>	<p>Deterioração dos materiais</p> <p>Aumento das cargas exercidas nos pavimentos</p>
<b>Como corrigir</b>	
Anomalias em pavimentos e coberturas	<p>Reparação das zonas afectadas</p> <p>Substituição integral dos elementos defeituosos</p> <p>Aumento das dimensões das secções</p> <p>Adição de novos elementos metálicos à estrutura de madeira</p> <p>Consolidação de elementos degradados, em estruturas de madeira e alvenaria, mediante injeção</p> <p>Alteração das cargas exercidas na construção através de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redistribuição dos usos dos espaços</li> <li>• Redução dos vãos preexistentes</li> <li>• Aumento da secção dos elementos estruturais</li> </ul>
<b>Cuidados a ter</b>	
Estruturas de madeira	Devem ser sempre protegidas contra eventuais ataques de agentes biológicos
Estruturas metálicas	A intervenção nestas estruturas deve assegurar a colocação de um revestimento anticorrosivo
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

3.2. | Elementos não estruturais, revestimentos e acabamentos

elementos  
não  
estruturais



A resolução das anomalias existentes em elementos de carácter não estrutural, assim como revestimentos e acabamentos, pode ser compilada em seis tipos de intervenção generalizados, podendo verificar-se, face ao caso concreto, a aplicação de uma ou várias das seguintes operações:

- Eliminação de anomalias
- Substituição dos elementos e materiais afectados
- Eliminação das causas das anomalias
- Protecção contra os agentes agressivos
- Ocultação das anomalias
- Reforço das características funcionais dos elementos da construção (visando uma melhoria da segurança não estrutural, do conforto e da eficiência energética)

Estas intervenções aplicam-se de modo e frequência diferente, consoante os elementos objecto de reabilitação.

3.2.1. Elementos Primários

Paredes

elementos  
primários



Tipo de anomalia	Causa / origem
Alteração das características físicas dos materiais	Acção da humidade (proveniente do solo, de precipitação ou de condensação)
Eflorescências	
Degradação geral dos materiais	
Fendilhação	Deformação dos elementos de apoio/estruturais Variações de humidade e temperatura
Degradação geral e envelhecimento dos materiais, incluindo alterações de aspecto	Utilização de materiais incorrectos na fase de construção Acção dos agentes atmosféricos, em particular o vento Interacção química com ambientes agressivos (poluídos, marítimos, industriais)
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	

Como corrigir	
Anomalias originadas pela presença de humidade proveniente do solo	<p>Impedir o acesso da água do solo às paredes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anulando a causa do aparecimento de água</li> <li>• Evitando o contacto prolongado desta com as paredes envolventes</li> <li>• Rebaixando o nível freático</li> <li>• Criando uma caleira junto às paredes enterradas para drenagem da água infiltrada no solo</li> <li>• Criando valas periféricas de drenagem</li> <li>• Impedir a ascensão da água através das paredes: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reduzindo a extensão da parede em contacto com a água</li> <li>✓ Introduzindo um material impermeável, através da substituição de uma camada da alvenaria existente</li> <li>✓ Introduzindo produtos impermeabilizantes (tapa-poros ou hidrófugos) criando uma camada contínua</li> </ul> </li> </ul> <p>Retirar a água das paredes, através de electro-osmose ou drenos atmosféricos</p> <p>Ocultar as anomalias existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criando um pano de parede no interior</li> <li>• Aplicando nas paredes revestimentos impermeáveis</li> </ul>
Anomalias originadas pela acção da humidade de precipitação	Intervenção ao nível dos respectivos revestimentos
Anomalias originadas pela acção da humidade de condensação	<p>Intervenção ao nível dos revestimentos</p> <p>Melhoria do isolamento térmico das paredes exteriores</p> <p>Melhoria das condições de ventilação dos espaços atingidos</p> <p>Correcção/eliminação de pontes térmicas existentes</p>
Eflorescências	<p>Manter a humidade relativa do ar abaixo dos 65%</p> <p>Remover os rebocos existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remoção da totalidade dos rebocos e duma camada superficial da parede existente</li> <li>• Aplicação de forro com material leve, protegido contra a humidade, afastado ligeiramente da parede existente</li> </ul> <p>Criar um pano de parede novo, em alvenaria, afastado alguns centímetros da parede existente</p>

Fendilhação	<p>Fendas com reduzida dimensão e estabilizadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicação de revestimento de ligantes sintéticos e nova camada do revestimento original, nas zonas afectadas</li> </ul> <p>Fendas de maior dimensão e/ou não estabilizadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reforço dos elementos de apoio</li> <li>• Aplicação em toda a parede de revestimento armado com rede de fibra de vidro</li> </ul>
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	<p>Reforço da protecção térmica das paredes exteriores, com três soluções possíveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocação de isolamento térmico pelo exterior do pano de parede</li> <li>• Colocação de isolamento térmico pelo interior do pano de parede</li> <li>• Colocação de isolamento térmico em caixa-de-ar (apenas viável em paredes duplas)</li> </ul>
<b>Cuidados a ter</b>	
Redução da extensão da parede em contacto com a água	Este tipo de intervenção/solução poderá originar dificuldades, tanto ao nível na sua execução como estruturais
Introdução de produtos impermeabilizantes	Não deverá ser utilizado quando as paredes se encontram saturadas de água
Criação de um pano de parede no interior	<p>Deverá ter alguns centímetros de afastamento da parede existente e não existir qualquer contacto com esta</p> <p>Poderá ser necessária a criação de uma caleira no interior dos dois panos de parede, ligada à rede de drenagem de águas da construção</p> <p>Caso exista possibilidade de ligação ao exterior, este espaço poderá ser ventilado</p>
Aplicação nas paredes de revestimentos impermeáveis	Pode originar um alastramento da humidade na parede e um agravamento da sua deterioração
Pintura	Deve permitir a permeabilidade ao vapor de água para evitar o seu empolamento ou destacamento
Execução/demolição de paredes divisórias interiores	<p>Dentro do possível, deverá ser dada prioridade à conservação das paredes originais do edifício</p> <p>As novas paredes deverão cumprir os requisitos legais mínimos no que respeita à segurança contra incêndio e isolamento térmico e acústico</p> <p>Deverão ser adequadas e compatíveis com as capacidades estruturais</p>

	da construção e com a sua geometria, assim como com a introdução de novos equipamentos nestas
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

### Pavimentos



Tipo de anomalia	Causa / origem
Alteração das características físicas dos materiais	Acção da humidade (proveniente do solo, de precipitação ou de condensação)
Degradação geral dos materiais e destacamento dos revestimentos	Roturas de canalizações das cozinhas e instalações sanitárias
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	
<b>Como corrigir</b>	
Anomalias originadas pela presença de humidade proveniente do solo	<p>Devido à presença do nível freático:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirar o pavimento existente</li> <li>• Criar um sistema de drenagem</li> <li>• Colocar impermeabilização na zona inferior do pavimento</li> <li>• Reconstruir o pavimento</li> </ul> <p>Devido à absorção de água por capilaridade ou condensação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirar as camadas superiores do pavimento</li> <li>• Colocar um filme de polietileno sobre o massame ou betonilha</li> <li>• Executar as camadas superiores do pavimento, com materiais novos ou com os originais</li> </ul>
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	<p>Reforço da protecção térmica de pavimentos, com três soluções possíveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocação de isolamento térmico superior</li> <li>• Colocação de isolamento térmico inferior</li> <li>• Colocação de isolamento térmico intermédio</li> </ul>

### Cuidados a ter

Anomalias originadas pela presença de humidade	É essencial a realização de uma correcta análise e diagnóstico das causas concretas da humidade
Criação de caixa-de-ar sob o pavimento	É essencial prever a correcta ventilação da caixa-de-ar

### Cuidados de manutenção periódica

Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

### Coberturas

#### elementos primários



Tipo de anomalia	Causa / origem
Infiltração de água para o interior do edifício	Acção da humidade (de precipitação ou de condensação)
Eflorescências	
Manchas de humidade	
Degradação geral dos materiais	
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	

### Como corrigir

Anomalias originadas pela humidade de precipitação	<p>Poderão ser eliminadas procedendo às seguintes acções:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reparando ou substituindo os revestimentos existentes</li><li>• Substituindo os revestimentos existentes por outros que garantam uma maior resistência e estanquidade</li><li>• Reparando, melhorando ou criando um sistema de drenagem de águas pluviais – <i>ver Reabilitação das instalações técnicas-Sistemas de drenagem de águas pluviais</i></li><li>• Aumentando a pendente (inclinação) da cobertura (coberturas inclinadas ou planas)</li></ul>
Anomalias originadas pela humidade de condensação	<p>Poderão ser eliminadas procedendo às seguintes acções:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Colocação de um correcto isolamento térmico na cobertura</li><li>• Garantindo a correcta ventilação de todos os espaços da cobertura, o que também é essencial nas situações em que as anomalias se devem a uma elevada produção de vapor de água</li></ul>



Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	<p>Reforço da protecção térmica das coberturas planas, com três soluções possíveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocação de isolamento térmico superior</li> <li>• Colocação de isolamento térmico inferior</li> <li>• Colocação de isolamento térmico intermédio</li> </ul> <p>Reforço da protecção térmica das coberturas inclinadas, com quatro soluções possíveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocação de isolamento térmico sobre as madres</li> <li>• Colocação de isolamento térmico sob as varas</li> <li>• Colocação de isolamento térmico na esteira de tecto, superiormente (quando o desvão não é habitável)</li> <li>• Colocação de isolamento térmico na esteira de tecto, inferiormente</li> </ul>
<b>Cuidados a ter</b>	
Reparação ou substituição dos revestimentos existentes – coberturas inclinadas	<p>Nos edifícios antigos deverão ser utilizados materiais iguais aos que vão ser substituídos</p> <p>No caso de haver degradação da estrutura de suporte das coberturas inclinadas, usualmente em madeira (nos edifícios antigos) terá de ser ponderada a sua reparação parcial ou substituição integral</p> <p>Aplicação de um elemento pára-vapor, para evitar ou reduzir a presença de condensação sob as telhas</p> <p>Prever a existência de soluções que permitam a eficaz ventilação da estrutura</p> <p>Garantir o correcto remate nas zonas de ligação entre os diversos elementos da cobertura</p>
Reparação ou substituição dos revestimentos existentes – coberturas planas ou em terraço	<p>Preliminarmente à reparação da cobertura deverão ser efectuados testes para verificar quais as zonas da camada de impermeabilização danificadas</p> <p>Avaliar se a reparação será pontual ou se implica a substituição total da camada de impermeabilização ou de algum dos restantes revestimentos</p> <p>Posteriormente às reparações efectuadas deverá ser efectuado novo teste para verificação da estanquidade da cobertura</p> <p>Garantir o correcto remate nas zonas de ligação entre os diversos elementos da cobertura</p> <p>As embocaduras dos tubos de queda das águas pluviais deverão ser sempre providas de ralos</p>

Cuidados de manutenção periódica	
	Verificação do estado geral da cobertura e de todos os elementos e materiais que a constituem
	Eliminação de qualquer tipo de resíduos ou vegetação
	Limpeza e desobstrução do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura
	Garantir que os pontos de ventilação se encontram desobstruídos

3.2.2. Elementos Secundários
Vãos envidraçados, elementos de cerramento dos vãos e guardas de varandas



Tipo de anomalia	Causa / origem
<p>Caixilharia de madeira:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltração de água para o interior do edifício</li> <li>• Inchamentos e empenos</li> <li>• Ataque por agentes biológicos</li> <li>• Degradação dos revestimentos por pintura</li> </ul>	<p>Acção da humidade (de precipitação ou de condensação) por deficiente concepção, execução ou montagem do vão</p>
<p>Caixilharia metálica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corrosão dos materiais</li> </ul>	<p>Acção da humidade (de precipitação ou de condensação) por deficiente concepção, execução ou montagem do vão ou por incompatibilidade entre os vários materiais que compõem a caixilharia</p>
<p>Elementos de cerramentos dos vãos e guardas de varandas (colocados exteriormente)</p> <p>(As anomalias são similares às já descritas para os vãos envidraçados)</p>	<p>Acção da humidade (de precipitação ou de condensação) por deficiente concepção, execução ou montagem do vão ou por incompatibilidade entre os vários materiais que compõem a caixilharia</p>
<p>Portas interiores e portadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inchamentos e empenos</li> <li>• Ataque por agentes biológicos</li> <li>• Degradação dos revestimentos por pintura</li> </ul>	<p>Acção da humidade</p>


<p>Degradação e envelhecimento geral dos materiais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradação dos revestimentos</li> <li>• Envelhecimento dos materiais plásticos</li> <li>• Quebra de vidros</li> <li>• Deterioração dos materiais</li> </ul>		<p>Acção dos agentes atmosféricos</p> <p>Devido ao uso geral</p> <p>Deformações na estrutura ou paredes onde estão colocados os vãos</p>
<p>Desajustes relativos a exigências de eficiência energética</p> <p><b>Como corrigir</b></p>		
Reparação da caixilharia de madeira	<p>As caixilharias de madeira pintada poderão necessitar de dois tipos diferentes de intervenção:</p> <p>Manutenção (quando não exista grande deterioração) consistindo numa lixagem e posterior demão de tinta ou verniz, devendo utilizar-se o mesmo tipo da existente</p> <p>Nos casos mais graves, dever-se-á proceder à eliminação de todo o acabamento original até à madeira e a sua repintura completa</p>	
Reparação da caixilharia exterior metálica	<p>A caixilharia em aço perfilado poderá necessitar de dois tipos diferentes de intervenção:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparação das zonas oxidadas e pintura</li> <li>• Substituição parcial de algumas peças danificadas, incluindo as seguintes operações: limpeza prévia (jacto abrasivo), desgorduramento, protecção (metalização ou aplicação de primário de zinco) e pintura (mate, semi-mate ou brilhante)</li> </ul>	
Portadas interiores	<p>O tipo de intervenção é similar ao da reparação das caixilharias de madeira</p>	
Estores exteriores de esteira de madeira	<p>A intervenção nestes elementos é geralmente a seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção/substituição das régua de madeira</li> <li>• Manutenção/substituição das calhas de aço perfilado, devido à oxidação (a intervir da mesma forma que nas caixilharias em aço perfilado)</li> </ul>	

Guardas de varandas	A intervenção de reparação destes elementos é efectuada da mesma forma que para a caixilharia de aço perfilado
Desajustes relativos a exigências de eficiência energética	<p>Para resolver ou minimizar este problema pretendem-se adoptar soluções que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reforcem o isolamento térmico dos envidraçados (por. ex. serem constituídos por vidros duplos, separados por uma câmara de ar que actua como isolante térmico)</li> <li>• Reduzam a permeabilidade ao ar da caixilharia</li> <li>• Controlem a entrada de radiação solar nos meses mais quentes (sombreamento)</li> <li>• Permitam a ventilação interior através da abertura das folhas da caixilharia</li> </ul>
<b>Cuidados a ter</b>	
Reparação da caixilharia de madeira	<p>A substituição/reparação de componentes dos caixilhos de madeira deve ser precedida, da identificação e eliminação dos problemas que originaram a sua deterioração.</p> <p>A avaliação do seu estado condicionará a decisão de remover, parcialmente ou na sua totalidade, o componente degradado.</p> <p>Verificando-se que não é viável eliminar os factores externos que originam a degradação biológica, deverão todos os elementos de madeira (na mesma situação) ser alvo de tratamento de prevenção.</p> <p>Deverá ser utilizada a mesma espécie de madeira que a caixilharia original, de forma a evitar possíveis anomalias, resultantes de diferentes coeficientes de dilatação e retracção.</p>
Guardas de varandas	Caso seja viável, deverão ser criadas condições para que estes elementos cumpram as exigências actuais ao nível da segurança.
Substituição das caixilharias existentes	<p>A caixilharia deverá ter aspecto semelhante à de origem, com utilização do mesmo material.</p> <p>O desenho da caixilharia deve ser mantido, ou levemente melhorado.</p> <p>No caso de substituição por caixilharia em alumínio termolacado ou PVC, as suas características deverão ser adequadas ao local em que se irão inserir, pelo que necessitam de prévia aprovação por parte do município.</p> <p>A caixilharia deverá ser escolhida de acordo com as exigências mecânicas e funcionais adaptadas à sua exposição e utilização futura, assegurando as exigências relativas à segurança, habitabilidade e conservação do património arquitectónico.</p>

Redução da permeabilidade ao ar da caixilharia	A redução da permeabilidade ao ar da caixilharia deve ser efectuada mantendo condições adequadas de ventilação dos espaços interiores das habitações
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
Caixilharias, elementos de cerramento dos vãos e guardas de varandas	Verificação geral, procurando anomalias existentes (fissuras, ataque de agentes biológicos, deterioração, obstrução da drenagem, empenos, problemas ao nível dos vedantes, fechos e restantes componentes das caixilharias)

### 3.2.3. Revestimentos e Acabamentos

#### Paredes e tectos – Rebocos e Estuques

<div> <div>revestimentos e acabamentos</div>  </div>	<b>Tipo de anomalia</b>	<b>Causa / origem</b>
	Eflorescências, criptoflorescências e salitre	
	Aparecimento de vegetação (algas, líquenes, musgos), bolores e fungos	Originadas pela acção da humidade (condensação e infiltrações), e humidade causada por deficiência no isolamento térmico das paredes exteriores e inexistência de ventilação
	Degradação dos rebocos antigos	
	Empolamento e destacamento parcial dos rebocos	
	Alterações de aspecto e cor dos revestimentos	
	Descolamento de papéis de revestimento	
	Fendilhação	<p>Causada pelo assentamento ou anomalias em elementos primários (paredes, estrutura, etc.)</p> <p>Causada pela retracção excessiva do próprio revestimento ou por ciclos alternados de secagem-humedecimento</p>
	Degradação e envelhecimento geral dos materiais	<p>Agentes atmosféricos, em particular o vento</p> <p>Fendilhação</p> <p>Problemas de aderência e/ou de ligação entre o reboco antigo e o novo</p>
<b>Como corrigir</b>		
	Anomalias em rebocos antigos	Nas intervenções a realizar em edifícios antigos deverá actuar-se da seguinte forma:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procurar, em primeiro lugar, proceder apenas à reparação pontual (caso esta opção seja viável), em vez da substituição integral do material de revestimento</li> <li>• Eliminar as causas das anomalias existentes</li> <li>• Executar vários tipos de rebocos/estruques de forma a avaliar qual a melhor solução a aplicar em cada caso concreto</li> </ul> <p>Face à extensão e nível de degradação destes revestimentos são diversos os tipos de intervenção a realizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparações pontuais – fendas, eliminação de sais e tapamento de falhas</li> <li>• Consolidação – nos casos de desagregação dos materiais e falta de aderência entre as várias camadas de revestimento e/ou com a base de suporte</li> <li>• Substituição total ou parcial do revestimento</li> </ul>
Anomalias originadas pela acção da humidade	<p>Reparação de paredes interiores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavagem da parede para remoção das manchas, bolores, fungos, etc.</li> <li>• Secagem</li> <li>• Aplicação de produto fungicida</li> <li>• Aplicação de novo revestimento ou acabamento</li> </ul>
Degradação e envelhecimento geral dos materiais	<p>Reparação parcial dos rebocos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminação das áreas afectadas, incluindo a base de suporte quando esta também esteja degradada</li> <li>• Opção entre revestimentos aderentes ao suporte e revestimentos independentes, ou nalguns casos soluções mistas</li> </ul>
Fendilhação, empolamento e destacamento	<p>A reparação de paredes interiores pode ser efectuada utilizando os seguintes tipos de materiais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Argamassa de cimento, cal e areia, seguida de camada de massa de cal e gesso, após as quais leva acabamento com pintura</li> <li>• Aplicação de estuque, com uma primeira camada projectada e a segunda numa camada fina, após a secagem das quais leva acabamento a pintura</li> </ul> <p>A reparação de paredes exteriores deverá ser efectuada com a intervenção na totalidade da extensão destas e não de um modo parcial</p>



Revestimento em estuque - Edifícios antigos	<p>Suporte do revestimento não degradado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remover as zonas com fendas ou degradação</li> <li>• Reparação do revestimento com massa de cal e areia, e de cal e gesso</li> </ul> <p>Substituição integral:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicação de placas de estafe ou gesso cartonado</li> <li>• Revestimento por pintura</li> </ul>
Revestimento em estuque - Edifícios recentes	Os procedimentos a adoptar deverão ser similares aos utilizados na reparação dos revestimentos de paredes interiores
<b>Cuidados a ter</b>	
Anomalias em rebocos antigos	<p>Os rebocos e estuques a utilizar no caso de edifícios considerados como património arquitectónico, deverão ser semelhantes aos originais</p> <p>Estas intervenções devem ser acompanhadas por especialistas</p> <p>As intervenções de consolidação dos revestimentos, assim como da sua substituição parcial ou total deverão ser bem ponderadas, face à importância arquitectónica e histórica dos edifícios e ao custo inerente a estas</p>
Revestimentos em gesso - Edifícios antigos	Tectos com gesso trabalhado e decorado deverão ser alvo de intervenções muito específicas
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
Rebocos antigos	<p>Manutenção periódica de limpeza e tratamento</p> <p>Reparação de qualquer situação de deterioração e fechamento de fendas superficiais</p> <p>Deverá haver cuidado na compatibilidade entre os materiais novos e os antigos</p>
Outros	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

## Paredes e tectos – Pintura

### revestimentos e acabamentos




Tipo de anomalia	Causa / origem
Fissuras, empolamento e destacamento, manchas e alterações de aspecto e cor	Originadas por problemas ao nível da qualidade do material, deficiente aplicação do acabamento, problemas ao nível dos materiais de base, acção dos agentes atmosféricos, eflorescências
Como corrigir	
Fissuras, empolamento e destacamento, manchas e alterações de aspecto e cor	<p>A pintura dos paramentos deve prever as seguintes fases de execução:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminar qualquer anomalia existente na base de suporte</li> <li>• Preparar a base para a aplicação do acabamento (esta depende das características da base, do local da construção, assim como se é um edifício antigo ou recente)</li> <li>• Escolher as características da tinta mais adequadas ao local e tipo de construção onde vai ser utilizado</li> </ul>
Cuidados a ter	
Seleção do tipo de tintas a aplicar	<p>Deverá ser tida em consideração a facilidade de aplicação, boa resistência à lavagem e o menor nível possível de toxicidade.</p> <p>Em zonas com presença de humidade elevada deverão incorporar aditivos anti-fungos</p> <p>Devem ser, no geral, permeáveis ao vapor de água</p>
Seleção da cor a aplicar	<p>Podem ser efectuados estudos de cor, em geral para áreas alargadas dos centros antigos</p> <p>Podem ser efectuados estudos rigorosos no sentido de identificar as cores originais utilizadas no/s edifício/s em causa</p>
Cuidados de manutenção periódica	
	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

**Paredes** – Revestimentos cerâmicos

**Substituição dos elementos cerâmicos degradados**

Através do protocolo de parceria que a Câmara Municipal possui com a Escola EB. 2,3 D. Luís Mendonça Furtado (Produção de azulejos pelos alunos) é possível promover a recuperação das fachadas exteriores dos edifícios, com um custo mais acessível da matéria-prima necessária para a realização dessa operação.

<div>revestimentos e acabamentos</div> <div></div>	Tipo de anomalia	Causa / origem
	Quebra e queda de ladrilhos em revestimentos cerâmicos independentes	Choque ou vandalismo Incorrecto dimensionamento dos elementos de fixação Deterioração da estrutura de suporte
	Descolamento, fissuras, esmagamento, lascagem e desgaste em revestimentos cerâmicos colados	Deficiências de qualidade dos ladrilhos, movimentos e fendilhação nos suportes/revestimentos, mau assentamento dos ladrilhos, variações de temperatura e humidade
	Alterações de cor e brilho, enodoamento, crateras e eflorescências em revestimentos cerâmicos colados	Qualidade inadequada dos ladrilhos (porosidade e textura superficial), presença de sais solúveis e óxido de cálcio, ataque por agentes químicos, absorção de produtos enodoantes
Como corrigir		
Quebra e queda de ladrilhos em revestimentos cerâmicos independentes	Quebra e queda de elementos isolados: <ul style="list-style-type: none"><li>• proceder à sua substituição</li><li>• quebra e queda por deficiência da estrutura de suporte/elementos de fixação:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ retirar o revestimento integralmente</li><li>✓ alterar os elementos de fixação/estrutura de suporte</li><li>✓ colocação do revestimento</li></ul></li></ul>	
Descolamento, fissuras, esmagamento, lascagem e desgaste em revestimentos cerâmicos colados	A reparação dos revestimentos cerâmicos deverá ser efectuada assegurando: <ul style="list-style-type: none"><li>• A limpeza adequada da base de aplicação e do tardo dos ladrilhos, permitindo a adequada aderência à cola</li><li>• A base de aplicação deverá ser previamente regularizada</li><li>• As juntas deverão ter dimensões uniformes e encontrarem-se limpas aquando da aplicação do material de preenchimento</li></ul>	

Cuidados a ter	
Revestimentos cerâmicos colados	<p>Compatibilidade entre os materiais do revestimento e a base de aplicação</p> <p>A cola utilizada deverá ser compatível com os materiais cerâmicos e a base de aplicação</p> <p>A cola deverá ser aplicada na totalidade da superfície do tardo dos ladrilhos</p> <p>Deverão ser respeitadas e prolongadas, no revestimento cerâmico, as juntas de dilatação do edifício</p> <p>Deverão ser previstas juntas elásticas no revestimento, nos locais onde estas se verifiquem necessárias, e as juntas entre ladrilhos deverão ter a dimensão adequada ao material de preenchimento, assim como permitir a permeabilidade ao vapor de água</p>
Cuidados de manutenção periódica	
Revestimentos cerâmicos	<p>Verificação do estado dos ladrilhos e dos materiais de preenchimento das juntas</p> <p>Limpeza geral do revestimento, tendo o cuidado de não utilizar produtos agressivos, que os possam danificar</p>

**Paredes** — Revestimentos de pedra

revestimentos  
e  
acabamentos



Tipo de anomalia	Causa / origem
Queda e quebra das pedras	Originadas por sistemas de fixação, estereotomia e juntas entre pedras inadequadas, deterioração dos sistemas de fixação, deficiente protecção contra os agentes agressivos, choques acidentais e vandalismo, movimentos estruturais da construção
Desgaste, sujidade, eflorescências e desenvolvimento de algas, fungos e musgos	Causada pela água da chuva, poluição e pela presença de humidade
Como corrigir	
Desgaste, sujidade, eflorescências e desenvolvimento de algas, fungos e musgos	<p>Proceder à limpeza dos elementos de pedra</p> <p>Efectuar a prévia consolidação das pedras degradadas antes da sua limpeza</p>

Queda e quebra das pedras	<p>Substituição das pedras danificadas ou em falta, por outras de aspecto e características semelhantes, quando esta anomalia se verifique em situações pontuais</p> <p>Substituição integral do revestimento, quando se encontram em causa extensões alargadas, ou quando a anomalia se deve a deficiências da própria pedra</p>
<b>Cuidados a ter</b>	
Limpeza dos elementos de pedra	Utilizar métodos e materiais que não danifiquem a pedra
Substituição dos elementos de pedra	<p>Deverão ser tidos em atenção os seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• As pedras deverão ser as adequadas ao local e tipo de aplicação pretendido</li> <li>• O tipo de fixação deverá ser correctamente dimensionado e escolhido tendo em consideração o suporte de base e o tipo e dimensão dos elementos de pedra</li> <li>• Deverá ser prevista a criação de uma lâmina de ar entre o suporte e o revestimento, assim como o correcto dimensionamento das juntas entre as placas</li> <li>• Deverão ser respeitadas e prolongadas no revestimento as juntas de dilatação do edifício, assim como devem ser previstas juntas elásticas, nos locais onde estas se verifiquem necessárias</li> <li>• Nos revestimentos sem lâmina de ar, as juntas entre ladrilhos deverão ter a dimensão adequada ao material de preenchimento, assim como permitir a permeabilidade ao vapor de água</li> </ul>
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
Revestimentos de pedra	Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes

**Tectos – Revestimentos em madeira**

revestimentos  
e  
acabamentos



Tipo de anomalia	Causa / origem
Degradação das peças	Ataque de agentes biológicos
Deformação das peças	Causada por deformações da estrutura do edifício
<b>Como corrigir</b>	
Anomalias devidas a deformações estruturais	Remover o revestimento existente Corrigir as anomalias estruturais Repor todo o revestimento
Anomalias do próprio revestimento	Substituição da extensão de revestimento deteriorado: <ul style="list-style-type: none"><li>• Retirar as peças afectadas</li><li>• Desempenamento das peças de madeira</li><li>• Nivelar o revestimento</li><li>• Colocação das peças retiradas, ou novas, quando seja o caso</li><li>• Remoção de ceras e sujidades e aplicação de camada de protecção e acabamento</li></ul>
<b>Cuidados a ter</b>	
Anomalias do próprio revestimento	As novas peças de madeira a utilizar deverão ser protegidas contra o ataque de agentes biológicos
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes	

**Pavimentos**

revestimentos  
e  
acabamentos



Tipo de anomalia	Causa / origem
Degradação e descolamento dos revestimentos	Originadas pela presença de humidade (devido à humidade existente nos elementos de suporte e lavagens excessivas) Variações dimensionais nos elementos de suporte Ataque de agentes biológicos e fungos
Fendilhação	Retracções do próprio material ou das camadas de suporte

<p>Degradação e envelhecimento geral dos materiais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descolamento</li> <li>• Desgaste e desagregação</li> <li>• Alterações de aspecto</li> </ul>	<p>Deficiências do próprio material;</p> <p>Inadequada aplicação;</p> <p>Devido ao uso geral;</p> <p>Interacção com produtos domésticos e/ou agentes químicos</p>
<b>Como corrigir</b>	
Soalhos de madeira	<p>Substituição total ou parcial das peças degradadas por outras idênticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivelamento do pavimento, quando se verifique necessário</li> <li>• Remoção de ceras e sujidades</li> <li>• Aplicação de produtos de preservação</li> <li>• Aplicação de camada de protecção e acabamento</li> </ul> <p>Colocação de novo revestimento sobre o pavimento original</p>
Pisos cerâmicos	<p>São aplicáveis nestas reparações, os métodos utilizados no revestimento de paredes com elementos cerâmicos</p> <p>Quando o material de revestimento é inadequado ao uso ou tem defeitos ao nível da sua aplicação, deve ser substituído integralmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remover o revestimento na totalidade, incluindo a cola utilizada</li> <li>• Aplicação de uma base de limpeza e regularização, assim como do material de assentamento</li> <li>• Colocação dos ladrilhos (novos ou preexistentes)</li> </ul> <p>Um piso cerâmico demasiado polido pode ser corrigido com produtos que lhe transmitem um maior atrito</p> <p>A existência de juntas entre ladrilhos demasiado pequenas poderá ser corrigida com a criação de juntas de esquadramento, através do corte com serra de disco</p>
Pisos resilientes	<p>Descolagem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quando se deve a problemas de colagem, o revestimento deverá ser substituído total ou parcialmente e ser correctamente aplicado, seguindo as instruções do fabricante</li> <li>• Nos casos de presença de humidade, todos os materiais da base deverão ser secos e, em casos específicos, deverá colocar-se uma membrana pára-vapor entre a base e o revestimento</li> </ul> <p>Quando o material de revestimento é inadequado ao uso deverá ser substituído integralmente por outro com as características adequadas</p>



Cuidados a ter	
Soalhos de madeira - Substituição total ou parcial	As madeiras deverão ser tratadas contra o ataque dos agentes biológicos
Soalhos de madeira - Colocação de novo revestimento sobre o pavimento original	Os novos materiais não deverão causar anomalias nos pavimentos originais, tal como concentração de humidade, pelo que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• devem conter uma membrana impermeável entre os dois materiais</li> <li>• devem prever a ventilação da caixa de ar entre as vigas</li> </ul>
Cuidados de manutenção periódica	
Verificação geral, procurando qualquer tipo de anomalias existentes	

### Coberturas

revestimentos  
e  
acabamentos



Tipo de anomalia	Causa / origem
<p>Originadas pela presença de humidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Esfoliação e desagregação</li> <li>• Desenvolvimento de eflorescência e de vegetação</li> <li>• Amolecimento dos materiais de revestimento</li> <li>• Formação de ampolas</li> </ul>	<p>Juntas e ligação entre os vários revestimentos incorrectamente seladas</p> <p>Fracturas e degradação do material de revestimento</p> <p>Deficiente sistema de drenagem de águas pluviais</p> <p>Empoçamento em coberturas planas</p>
Fendilhação	<p>Fixações demasiado sólidas que não permitem a deformação dos materiais face às variações térmicas</p> <p>Redução da resistência dos materiais</p> <p>Cedência dos elementos estruturais</p> <p>Retracção e envelhecimento das membranas impermeabilizantes (no caso das coberturas planas)</p>
Degradação e envelhecimento geral dos materiais	<p>Por acção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agentes atmosféricos</li> <li>• Falta de manutenção adequada</li> <li>• Uso descuidado por parte dos utilizadores do espaço</li> </ul>

Como corrigir	
Originadas pela presença de humidade	<p>Corrigir uma deficiente estanquidade da cobertura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparando ou substituindo os revestimentos existentes</li> <li>• Substituindo os revestimentos existentes por outros que garantam uma maior resistência e estanquidade</li> <li>• Reparando, melhorando ou criando um sistema de drenagem de águas pluviais – ver Reabilitação das instalações técnicas-Sistemas de drenagem de águas pluviais</li> <li>• Aumentando a pendente (inclinação) da cobertura (coberturas inclinadas ou planas)</li> </ul>
Fendilhação	<p>Alteração do tipo de fixação aplicado, permitindo a contracção e expansão dos materiais</p> <p>Substituição dos materiais existentes em estado de deterioração</p> <p>Intervenção nos elementos estruturais, no caso da situação poder ser resolvida por esta via</p> <p>Substituição das membranas impermeabilizantes das coberturas planas</p>
Cuidados a ter	
Reparação ou substituição dos revestimentos existentes – coberturas inclinadas	<p>Nos edifícios antigos deverão ser utilizados materiais iguais aos que vão ser substituídos</p> <p>Garantir o correcto remate nas zonas de ligação entre os diversos elementos da cobertura</p>
Reparação ou substituição dos revestimentos existentes – coberturas planas ou em terraço	<p>Avaliar se a reparação será pontual ou se implica a substituição total de algum dos revestimentos</p> <p>Garantir o correcto remate nas zonas de ligação entre os diversos elementos da cobertura</p>
Cuidados de manutenção periódica	
	<p>Verificação do estado geral da cobertura e de todos os elementos e materiais que a constituem</p> <p>Eliminação de qualquer tipo de resíduos ou vegetação</p> <p>Limpeza e desobstrução do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura</p> <p>Garantir que os pontos de ventilação se encontram desobstruídos</p>

### 3.3. | Reabilitação de Instalações Técnicas

#### 3.3.1. Instalações de distribuição de água

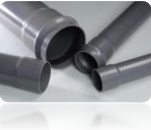


Tipo de anomalia	Causa / origem
Falta de controlo do caudal de escoamento (devido a perda de estanquidade das tubagens)	Perda de estanquidade das tubagens causada por: <ul style="list-style-type: none"><li>• Envelhecimento natural dos materiais provocando deficiências nos componentes constituintes do sistema de tubagem</li></ul>
Variação na pressão de abastecimento acompanhada de ruído e/ou vibração	Perda de estanquidade das tubagens causada por: <ul style="list-style-type: none"><li>• Juntas do sistema de tubagem incorrectamente executadas</li><li>• Corrosão dos elementos metálicos</li></ul> Incorrecta concepção e dimensionamento do sistema de tubagens
Derrames no pavimento, manchas de humidade, consumo de água excessivo sem justificação	Perda de estanquidade das tubagens causada por: <ul style="list-style-type: none"><li>• Cedência das juntas da tubagem causadas pelos movimentos da construção</li><li>• Dilatações/retrações da tubagem devido a alterações de temperatura</li></ul>
Redução do caudal de escoamento ou completa inutilização do sistema de tubagens	Acumulação de depósitos de calcário
Desajustes relativamente a necessidades actuais e/ou alterações aos requisitos legais exigidos	Não cumprimento das exigências mínimas de higiene, segurança e conforto Sub-dimensionamento das instalações face à dimensão actual dos edifícios e complexidade dos equipamentos
Como corrigir	
Perda de estanquidade	Substituição do troço de tubagem afectado
Redução do caudal de escoamento ou completa inutilização do sistema de tubagens	Substituição do troço de tubagem afectado ou substituição integral do sistema em função da extensão afectada
Desajustes relativamente a necessidades actuais e/ou alterações aos requisitos legais exigidos	Ampliação ou substituição integral do sistema de distribuição de águas

Cuidados a ter	
Substituição ou ampliação da rede de distribuição de água	Deverá ser avaliada a compatibilidade entre os materiais pré-existentes e os novos elementos a incorporar
Substituição total da rede de distribuição de água	<p>Garantir o nível de conforto e higiene exigidos</p> <p>Os novos equipamentos a adoptar deverão prever a economização de água e energia</p> <p>Cumprir a regulamentação em vigor</p> <p>Prever a fácil manutenção do sistema, através da colocação das tubagens à vista</p>
Cuidados de manutenção periódica	
	<p>Verificação do sistema para detecção de fugas, roturas, entupimentos, deteriorações, ruídos e vibrações.</p> <p>Realização de limpezas periódicas para remoção de detritos e depósitos de calcário.</p>

### 3.3.2. Instalações de drenagem de águas residuais domésticas

#### instalações drenagem de saneamento



Tipo de anomalia	Causa / origem
Derrames no pavimento	<p>Perda de estanquidade nas juntas do sistema de tubagem causada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Envelhecimento natural dos materiais</li> <li>• Juntas do sistema de tubagem incorrectamente executadas</li> </ul>
Manchas de humidade que não desaparecem	<p>Perda de estanquidade nas juntas do sistema de tubagem causada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corrosão ou ataque químico</li> <li>• Cedência das juntas da tubagem causadas pelos movimentos da construção</li> </ul>
Impossibilidade de descarga ou refluxo de descarga por outro equipamento ligado à mesma canalização	<p>Obstrução das tubagens devida a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deficiências no dimensionamento e construção do sistema de drenagem</li> <li>• Retenção de efluentes sólidos e de gorduras</li> <li>• Uso inadequado por parte dos utilizadores (lançamento de objectos através deste)</li> <li>• Problemas de sifonagem</li> </ul>

Maus odores	Incorrecta execução e dimensionamento da instalação
Vibrações e ruído	
Incorrecta descarga dos efluentes	
<b>Como corrigir</b>	
Alterações profundas na disposição dos equipamentos	Implicam a elaboração de projecto e de nova rede de drenagem
Anomalias localizadas	No caso de não serem muito extensas poderão ser alvo de reparações pontuais
<b>Cuidados a ter</b>	
Reparações pontuais	Deverá ser assegurada a utilização de materiais e técnicas semelhantes às preexistentes.
Novas redes de drenagem	<p>Deverão ser garantidos os seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilidade de acesso, ventilação eficaz evitando os maus odores, níveis de ruído reduzidos, não contaminação da rede de distribuição de água, rápido escoamento;</li> </ul> <p>A nova rede, em caso de necessidade, pode ser instalada sob o pavimento e oculta por um tecto falso, ou, sobre o pavimento criando um degrau para ocultar as tubagens.</p>
<b>Cuidados de manutenção periódica</b>	
	<p>Verificação do sistema para detecção de entupimentos, fugas ou funcionamento ineficaz.</p> <p>Desobstrução e remoção de resíduos</p>

3.3.3. Instalações de drenagem de águas pluviais

instalações  
drenagem de  
águas pluviais



Tipo de anomalia	Causa / origem
Manchas de humidade que não desaparecem	Perda de estanquidade no sistema de tubagem causada por: <ul style="list-style-type: none"><li>• Incorrecta ligação entre os vários componentes (caleiras e tubos de queda)</li><li>• Envelhecimento dos materiais</li><li>• Entupimentos</li><li>• Corrosão</li><li>• Cedência das juntas da tubagem causadas pelos movimentos da construção</li></ul>
Derrames no pavimento	
Manchas de humidade	Obstrução devida a: <ul style="list-style-type: none"><li>• Entupimento dos ralos de pinha por falta de manutenção e limpeza</li></ul>
Funcionamento incorrecto das caleiras	
Vibrações e ruído	Incorrecta execução e dimensionamento dos tubos de queda
Como corrigir	
Perda de estanquidade	Substituição ou reparação de caleiras, algerozes e tubos de queda, incluindo os elementos de ligação entre estes e ainda a impermeabilização das caleiras
Obstrução	Desobstrução de caleiras e tubos de queda recorrendo a meios mecânicos que podem ser combinados com produtos emolientes ou desintegradores
Incorrecta execução e dimensionamento	Correcção da rede de drenagem aumentando a sua capacidade para fazer face aos caudais necessários
Cuidados a ter	
Reparação ou substituição de elementos no exterior dos edifícios	Deverá ser salvaguardado o respeito pela arquitectura do edifício Poderá ser necessário proceder à sua pintura após os trabalhos de reparação
Cuidados de manutenção periódica	
Limpeza e Conservação	Verificação do sistema para detecção de fugas, entupimentos ou corrosão Limpeza periódica consistindo na desobstrução das caleiras, ralos, tubos de queda e restantes elementos do sistema de drenagem

### 3.3.4. Instalações eléctricas



Tipo de anomalia	Causa / origem
Degradação dos componentes da instalação eléctrica	Envelhecimento natural Acidente Utilização indevida
Ocorrência de sobrecargas que originam: <ul style="list-style-type: none"><li>Elevadas temperaturas nos condutores</li><li>Degradação do isolamento dos condutores</li><li>Interrupções no fornecimento de energia</li></ul>	Aumento da potência instalada, devido à tentativa de garantir as exigências actuais Reforço excessivo do calibre dos circuitos e das suas entradas
Como corrigir	
Reparação parcial da instalação eléctrica existente	Quando a rede eléctrica, na sua generalidade, não apresente perigo para os utentes, é viável substituir apenas os elementos danificados e/ou incorporar outros em falta Quando se pretenda fazer cumprir questões regulamentares, em partes específicas da rede eléctrica
Substituição total instalação eléctrica	Quando a instalação eléctrica existente é insegura para os utilizadores, ou quando a intervenção no edifício é profunda, não justificando manter-se o existente
Cuidados a ter	
Opção entre reparação parcial ou substituição integral da rede eléctrica	Deverão ser avaliadas várias questões de modo integrado: <ul style="list-style-type: none"><li>Tipo de intervenção a efectuar no edifício e na instalação eléctrica existente</li><li>Estado de conservação e nível de segurança para os utentes</li><li>Questões económicas</li><li>Adequação da rede eléctrica existente às exigências actuais</li></ul>
Cuidados de manutenção periódica	
Os vários componentes da instalação eléctrica deverão ser verificados anualmente	Deverão ser detectadas zonas de deterioração localizada, desapertos, mau contacto, aquecimento excessivo, ruído, mau funcionamento de tomadas, casquilhos, fusíveis, cabos, etc.



## 4 | GLOSSÁRIO

**Armadura** – Elemento executado em varões de aço, que são cortados montados e atados, para aplicação em peças de betão.

**Assentamento** – Movimento vertical, para baixo, duma estrutura, parte dela, ou da sua fundação.

**Capilaridade** – Absorção de um líquido devida a forças de tensão superficial; por exemplo, a «humidade ascendente», em paredes, é causada pela subida capilar da água nos pequenos poros dos materiais constituinte.

**Carga** – Força que actua sobre uma estrutura, directa ou indirectamente, este efeito é exterior á estrutura e deve-se á acção da gravidade.

**Condensação** – Precipitação do seu vapor resultante de abaixamento de temperatura a pressão constante; em particular, a deposição de água a partir de ar quente e húmido sobre uma superfície relativamente fria.

**Consolidação** – Melhoria do desempenho em serviço duma estrutura, eliminando deformabilidade e fendilhação ou vibrações inadequadas.

**Corrosão** – Oxidação destrutiva de um metal/liga pelo meio que a rodeia.

**Criptoflorescências** – São formações salinas com a forma de “flocos” esbranquiçados que se formam entre o reboco e o estuque, que sendo volumosas podem fazer saltar o estuque e a película da tinta.

**Deformação** – Mudança da forma ou das dimensões do elemento.

**Degradação** – Estado de destruição, ruína de um edifício.

**Desabamento** – Queda da edificação, desmoronar-se.

**Descolamento** – Perda de continuidade da ligação revestimento/base (revestimento de pavimentos).

**Desagregar** – Separar uma coisa da outra.

**Desvão** – Espaço não aproveitado, vazio.

**Deterioração** – Agravamento do estado com o tempo, que pode resultar na progressiva redução da capacidade da estrutura ou das suas componentes desempenharem algum aspecto da função para elas desejada.

**Dilatação** – Diz-se quando um material tende a aumentar as suas dimensões.

**Dreno** – Tubo de argila e cimento com a parte inferior maciça e impermeável e a parte superior raiada de pequenos orifícios; pequena abertura que se deixa nos muros de suporte para que por eles passem as águas pluviais.

**Eflorescência** – Depósito salino à superfície, de substância proveniente do interior do elemento.

**Electro-osmose** – Método através do qual se força a migração da humidade criando uma diferença de potencial eléctrico entre ánodos metálicos introduzidos no terreno e um poço-cátodo de extracção.

**Embocadura** – Boca ou orifício por onde se escoa a água dos terraços; parte superior da lareira onde começa o canal da chaminé.

**Empeno** – Alteração de um estado plano ou direito.

**Empolamento** – Perda da aderência da pintura ou barramento, com formação de saliências. Deformação do conjunto azulejar destacando-se e afastando-se do suporte.



**Esfoliação** – Queda ou separação, em lâminas, da camada exterior de uma superfície.

**Estaca** – Designação atribuída a alguns dos elementos utilizados nas fundações indirectas, podem ser de madeira, ou betão, moldado ou cravado no terreno.

**Estafe** – Termo que define um revestimento tipo tecto-falso, em placas de gesso e fibras vegetais, reforçadas com réguas de madeira.

**Estanque** – Algo que é impenetrável à água.

**Esteira** – Armação de madeira de um telhado; conjunto de vigas de um tecto.

**Estercotomia** – Consiste na técnica de corte dos materiais de construção – pedra, madeira, ferro ou plástico – de forma a adaptarem-se correctamente à construção.

**Fendilhação** – Aberturas lineares, que tornam, normalmente a forma de uma malha irregular.

**Fissura** – Linha de divisão com ou sem separação das partes.

**Flexão** – Esforço que faz tender a peça a comprimir-se acima do seu eixo e a estender-se abaixo ou vice-versa.

**Fundação** – Conjunto das construções abaixo dos níveis do pavimento, sobre o fixe, destinado a assegurar a estabilidade de um edifício.

**Impermeabilização** – Conjunto de providências que impede a infiltração de água na estrutura construída.

**Inchamento** – Movimento, dirigido para cima, de um pavimento ou de um revestimento por ele suportado.

**Infiltração** – Acção de líquidos que penetram nos poros das paredes dos edifícios.

**Injecção** – Método muito utilizado para a consolidação de maciços rochosos e terrenos, através da injecção de caldas de cimento.

**Isolamento térmico** – Trabalhos de aplicação de conjunto de materiais utilizados para isolar ou proteger do calor.

**Junta** – Espaço entre pedras ou tijolos contíguos na mesma fila e que será preenchido com uma argamassa; espaços que se deixam na construção para permitir dilatações e contracções dos materiais de modo a evitar fendilhões (juntas de dilatação).

**Juntas de esquadramento** – Divisão em partes. Marcação de ranhuras em passeios de betão ou betonilha.

**Lascagem** – Quebra de fragmentos junto de arestas.

**Madre/terças** – Vigota de madeira que faz parte da estrutura de um telhado, peça essa que repousa nas pernas das asnas de modo a receber o varedo, reduzindo o vão deste entre a fileira e o frechal.

**Massame ou betonilha** – É um elemento construtivo, geralmente de espessura variável entre 4 e 8 cm, realizado com argamassas confeccionadas com ligantes cimentícios ou à base de anidrite.

**Nível freático** - É a profundidade a que se encontra a superfície do lençol de água subterrânea.

**Polietileno** – O polietileno é o polímero de maior aplicação, apresenta grande resistência a agentes químicos e boa flexibilidade.

**Ponte-térmica** – Local do envelope do edifício onde é mais fácil e directa a transmissão de calor.

**Ralo** – Chapa metálica com furos, aplicada na entrada de esgotos de modo a evitar a entrada de corpos de maior dimensão, eliminando assim o risco de entupimento.

**Reabilitação urbana** – A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

**Recobrimento** – A menor distância entre a superfície da armadura e a superfície exterior do betão.

**Reforço** – Melhoria da capacidade resistente duma estrutura ou parte dela.

Aumento da capacidade de carga duma estrutura eliminando eventuais deficiências.

**Reparação** – Eliminação dos efeitos da danificação ou deterioração, restabelecendo o estado inicial da estrutura.

Substituição ou correcção de materiais, componentes ou elementos duma estrutura que se apresentem deteriorados, danificados ou defeituosos.

**Retracção** – Contracção que se verifica devido à variação de temperatura ou humidade.

**Salitre** – Termo que designa um dos sais muito prejudiciais às alvenarias e revestimentos, quando se infiltra através de águas de infiltração.

**Superestrutura** – Construção levantada sobre outra.

**Torção** – Esforço que faz tender a peça a rodar em torno do seu eixo.

**Tracção** – Acção de duas forças para o exterior de um corpo, com tendência para o alongar.



## A.1 | PROCEDIMENTOS DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO – RJUE

### Como utilizar o presente capítulo

O presente separador, foi elaborado com o objectivo de disponibilizar ao munícipe e técnicos, uma ferramenta indispensável, utilizando uma linguagem acessível, que lhe permita identificar, de uma forma fácil e eficaz, e mediante etapas essenciais, qual a operação urbanística que se aplica à obra que pretende realizar, qual o procedimento administrativo aplicável, bem como o respectivo andamento processual.

#### 1º Passo - Como identificar a operação urbanística?

No ponto denominado “Operações Urbanísticas/Obras”, poderá identificar qual a operação urbanística que se aplica à obra que pretende realizar, atendendo ao [Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redacção \(RJUE\)](#).

Para cada tipo de operação urbanística existe um ponto que a descreve, designadamente as a seguir descritas:

- Obras de conservação
- Obras de reconstrução
- Obras de alteração
- Obras de ampliação
- Obras de construção
- Obras de demolição
- Obras de escassa relevância urbanística
- Utilização de edifícios e solos

#### 2.º Passo - Como identificar o procedimento aplicável?

Após ter identificado a operação urbanística referente à obra a realizar, através do passo anterior, poderá também determinar, no respectivo ponto, qual o procedimento aplicável, sendo também aí identificado, em que local do Guia se encontra a respectiva descrição processual.

Para facilitar essa tarefa é utilizado um sistema de separação por cores, onde a cada cor corresponde um procedimento, que é devidamente identificado, junto a cada tipo de obra a realizar.

#### 3.º Passo - Como posso apresentar o respectivo pedido?

No ponto denominado “Procedimentos de Controlo Prévio”, poderá obter informação mais detalhada sobre o procedimento aplicável à obra a realizar, onde, para cada tipo de procedimento, existe um ponto onde são identificados:

- Os elementos instrutórios que deverão instruir o seu pedido;
- Os requerimentos que deverá apresentar;
- O valor das taxas que terá de liquidar com o seu pedido;
- Os prazos para a decisão da Câmara Municipal;
- Os prazos para que apresente elementos complementares e/ou corrigidos;
- Os prazos para que as entidades consultadas emitam os seus pareceres;
- O circuito interno do seu pedido;
- Os seus direitos e deveres.

## Legalização de obras



### Como proceder à Legalização de Obras

A legalização de obras é uma questão fundamental para o munícipe, pelos prejuízos e custos que poderão resultar dessa situação.

Não é possível a venda ou a doação de imóveis não licenciados, porque não possuem alvará de autorização de utilização, documento de apresentação indispensável para a sua transmissão.

Mesmo quando se trate de partes/obras de imóveis por legalizar, será inviável a sua transmissão.

A existência de obras ilegais, nos termos da lei, encontra-se sujeita a coimas e sanções decorrentes desse facto.

Assim, a **regularização de obras não licenciadas** é essencial, podendo encontrar, junto do Departamento de Planeamento e Gestão Urbana, uma equipa técnica e administrativa disponível para o esclarecer de todas as

**Figura 5** | Edifício do Barreiro Antigo



Fonte | Própria

questões inerentes à legalização de obras, e para o aconselhar sobre qual a forma mais adequada para proceder à sua regularização.

Não sendo um procedimento administrativo específico, o pedido a apresentar será o adequado às obras executadas, que pretende licenciar e regularizar.

### Edifícios existentes anteriores a 1951

Os edifícios existentes e anteriores a 1951 encontram-se legais, uma vez que somente com a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º38 382, de 07 de Agosto de 1951](#), é que passou a ser obrigatório o licenciamento na câmara.

Assim, e para efeito de licenciamento ou autorização de qualquer proposta de intervenção, deverá ser apresentada a Certidão da Conservatória do Registo Predial a comprovar a data de construção.

### Edifícios existentes posteriores a 1951

Os edifícios existentes e posteriores a 1951 podem, ou não, estar dotados de licença de utilização, conforme a seguir indicado:

- Caso possuam licença de utilização, qualquer proposta de intervenção deverá ser instruída com cópia dessa mesma licença de utilização.
- Se o edifício (posterior a 1951) não possuir licença de construção e utilização, resulta que qualquer intervenção corresponderá também a um procedimento de legalização, com a adequada conformidade aos requisitos legais actualmente aplicáveis.

### Área crítica de recuperação e reconversão urbanística

#### Direito de preferência nas transmissões

A área de intervenção territorial do Barreiro Antigo foi decretada, na sua totalidade, como área crítica de

recuperação e reconversão urbanística pelo [Decreto n.º35/96 de 26 de Novembro](#).

Foi igualmente concedido à Câmara Municipal do Barreiro, nos termos do n.º1 do artigo 27.º do [Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro](#), e legislação complementar, o direito de preferência nas transmissões, a título oneroso, entre particulares, dos terrenos ou edifícios situados nessa área, visto que o município poderia vir a ter interesse na aquisição de imóveis que fossem transaccionados na zona, de maneira a viabilizar a necessária reabilitação e renovação urbana da mesma.

Assim, qualquer transmissão onerosa deve ser comunicada à câmara municipal para que esta se pronuncie sobre o exercício, ou não, do direito de preferência.

Para esse efeito deverá apresentar o respectivo pedido, com os elementos constantes da minuta colocada no sítio web da Câmara Municipal do Barreiro em: [Serviços Online/requerimentos](#).

## | OPERAÇÕES URBANÍSTICAS / OBRAS



### Definição das operações urbanísticas

#### O que são?

São as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Nos seguintes sub-capítulos descrevem-se os diferentes tipos de obras / operações urbanísticas, onde para cada uma delas é também identificado o respectivo procedimento aplicável.

## Tipos de operações urbanísticas

- Obras de conservação
- Obras de reconstrução
- Obras de alteração
- Obras de ampliação
- Obras de construção
- Obras de demolição
- Obras de escassa relevância urbanística
- Utilização de edifícios e solos

## Obras de conservação

### O Que São?

São 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.

## Procedimento Administrativo



Pelas suas características de mera preservação do edifício, não envolvendo qualquer alteração, as **obras de conservação** são obras **isentas de procedimento** de controlo prévio.

As obras de reparação ou limpeza, designadamente no que respeita à pintura exterior, deverão atender, preferencialmente, à cor existente ou à cor inicialmente aplicada no imóvel e, qualquer alteração no tipo de revestimento cromático, deverá atender às suas características técnicas (reboco, argamassas e tipo de tinta) e promover a reutilização dos elementos já existentes no edifício.

No caso de essas obras abrangerem, por exemplo, a recuperação do telhado ou da fenestração (portas/janelas), deve ser acautelada – sempre que possível – a utilização do mesmo tipo de elementos dos existentes e promover a sua reutilização.

Qualquer intervenção (obra de conservação) a nível de reparação dos rebocos deve ter em atenção a compatibilidade com os materiais de origem.

Sobre o tipo de argamassas existentes no Barreiro Antigo será aconselhável a aplicação de tinta de/ou à base de silicatos ou ainda cal, a fim de acautelar a troca de vapores/respiração dos rebocos aplicados.

### Excepção

#### pedido de licenciamento

As **obras de conservação** poderão estar sujeitas a controlo prévio, i.e a um **pedido de licenciamento**, nas seguintes situações:

- Em imóveis classificados ou em vias de classificação bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação (nos núcleos urbanos antigos, actualmente, não existem imóveis aplicáveis)

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

## Obras de reconstrução

### SEM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS

#### O Que São?

São as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.

## Procedimento Administrativo

#### pedido de licenciamento

Estas obras estão sempre sujeitas ao procedimento de **licenciamento**

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

### COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS

#### O Que São?

São as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

## Procedimento Administrativo

#### entrega de comunicação prévia

Estas obras estão sujeitas ao procedimento de **comunicação prévia**

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Comunicação Prévia, na página A1-12 do presente Guia.

### Excepção

#### pedido de licenciamento

As **obras de reconstrução com preservação das fachadas** estão sujeitas a controlo prévio, i.e. a um **pedido de licenciamento**, em:

- Imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação (nos núcleos

urbanos antigos, actualmente, não existem imóveis aplicáveis)

- Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação; (nos núcleos urbanos antigos, actualmente, ***aplica-se à zona especial de protecção ao Pórtico da Igreja de Palhais*** (monumento nacional classificado pelo [Decreto n.º8252 de 10 de Julho de 1922](#), cujo perímetro foi publicado pelo D.G., IIIª série nº60, de 12 de Março de 1958), ***e à zona evolvente à Real Fábrica de Vidros de Coima*** classificada como Imóvel de interesse público através do [Decreto n.º67/97 de 31 de Dezembro](#)).

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

## Obras de alteração

### O Que São?

São as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

### Procedimento Administrativo



As **obras de alteração** estão sujeitas a controlo prévio, i.e a um **pedido comunicação prévia**, em:

- Imóveis inseridos em áreas abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor
- Zona urbana consolidada que respeite o Plano Director Municipal e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova

edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Comunicação Prévia, na página A1-12 do presente Guia.



As **obras de alteração** estão sujeitas a controlo prévio, i.e a um **pedido de licenciamento**, em:

- Imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação (nos núcleos urbanos antigos, actualmente, não existem imóveis aplicáveis)

- Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação; (nos núcleos urbanos antigos, actualmente, ***aplica-se à zona especial de protecção ao Pórtico da Igreja de Palhais*** (monumento nacional classificado pelo [Decreto n.º8252 de 10 de Julho de 1922](#), cuja classificação foi atribuída pelo D.G., 2ª série nº60, de 12 de Março de 1958), ***e à zona evolvente à Real Fábrica de Vidros de Coima*** classificada como Imóvel de interesse público através do [Decreto n.º67/97 de 31 de Dezembro](#)).

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

### Excepção



Quando as obras de alteração ocorrem no interior de edifícios ou das suas fracções, e não impliquem modificações na estrutura, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados, estão **isentas de procedimento** de controlo prévio.



## Obras de ampliação

### O Que São?

São as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.

### Procedimento Administrativo



Estas obras estão sujeitas ao **procedimento de licenciamento**

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

### Exceção



As **obras de ampliação** estão sujeitas a um **pedido de comunicação prévia**, em:

- Imóveis inseridos em áreas abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor
- Zona urbana consolidada que respeite o Plano Director Municipal e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Comunicação Prévia, na página A1-12 do presente Guia.

## Obras de construção

### O Que São?

São as obras de criação de novas edificações.

### Procedimento Administrativo



Estas obras estão sujeitas ao **procedimento de licenciamento**

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

### Exceção



As **obras de construção** estão sujeitas a um **pedido de comunicação prévia**, nas seguintes situações:

- Imóveis inseridos em áreas abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor
- Zona urbana consolidada que respeite o Plano Director Municipal e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Comunicação Prévia, na página A1-12 do presente Guia.

## Obras de demolição

### O Que São?

São as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

## Procedimento Administrativo

### pedido de licenciamento

As **obras de demolição** estão sujeitas a um **pedido de licenciamento**, nas seguintes situações:

- Demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação
- Demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia.

## Obras de escassa relevância urbanística

### O Que São?

São as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico.

## Procedimento Administrativo

### obras isentas de procedimento

Estas obras estão **isentas de procedimento** de controlo prévio

### Excepção

### pedido de licenciamento

As **obras de escassa relevância urbanística** estão sujeitas a um **pedido de licenciamento**, em:

- Imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público e nas respectivas zonas de protecção

(nos núcleos urbanos antigos, actualmente, aplica-se à **zona especial de protecção ao Pórtico da Igreja de Palhais** (monumento nacional classificado pelo [Decreto n.º8252 de 10 de Julho de 1922](#), cuja classificação foi atribuída pelo D.G., 2ª série nº60, de 12 de Março de 1958), e à **zona envolvente à Real Fábrica de Vidros de Coima** classificada como Imóvel de interesse público através do [Decreto n.º67/97 de 31 de Dezembro](#)).

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Licenciamento, na página A1-8 do presente Guia

## Utilização de edifícios e solos

## Procedimento Administrativo

### autorização de utilização

Estão sujeitas a **autorização** a utilização dos edifícios ou suas fracções, bem como as alterações da utilização dos mesmos.

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Autorização de Utilização, na página A1-17 do presente Guia

### Excepção

### entrega de comunicação prévia

As **alterações à utilização dos edifícios**, bem como o **arrendamento para fins não habitacionais** de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º4 do artigo 5.º do [Decreto-Lei n.º160/2006, de 8 de Agosto](#), estão sujeitas a um **pedido de comunicação prévia**

Poderá conhecer em pormenor o procedimento de Comunicação Prévia, na página A1-12 do presente Guia

## | PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO

### *Pedido de licenciamento*

#### pedido de licenciamento

#### O Que é? Para que serve?

Todas as operações urbanísticas que não se encontrem isentas de licença, nos termos do [Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redacção \(RJUE\)](#), necessitam da apresentação do respectivo pedido de licenciamento para a apreciação técnica do projecto de arquitectura, nomeadamente quanto à sua conformidade com o Plano Director Municipal, regulamentos municipais, planos de pormenor, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

#### Quais os documentos que preciso de apresentar?



**Requerimento minuta**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)

**Bilhete de identidade e cartão de contribuinte** (para garantia da legitimidade do requerente, e para a correcta inserção de dados no sistema informático)

**Ficha técnica de caracterização do projecto e Ficha com os elementos estatísticos – Q3** (devidamente preenchida(s) com os dados referentes à operação urbanística a realizar)

**Cópia em suporte digital** - formato Autocad para as peças desenhadas e formato Word para as peças escritas

**Documento comprovativo do direito que lhe confere o poder de realização da obra** (no caso de proprietário bastará apresentar a certidão da conservatória, no caso de arrendatário deverá apresentar o contrato de arrendamento, etc.)

**Certidão actualizada da descrição e inscrições prediais** (emitida pela Conservatória do Registo Predial à menos de 12 meses)

**Extracto da planta de ordenamento** do PDMB

**Extracto da planta de condicionantes** do PDMB

**Planta de localização à escala 1/2000 e Planta de localização à escala 1/25000**, com indicação precisa do local da obra

**Extracto das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente** (quando aplicável)

**Memória descritiva e justificativa** instruída de acordo com o n.º4 do artigo 11.º da [Portaria n.º232/2008, de 11/03](#)

**Estimativa de custo total da obra**, elaborada tendo por base, no mínimo, os valores anuais definidos em portaria para a construção de habitação social (elaborada em conformidade com a respectiva [minuta](#))

**Calendarização da execução da obra**

**Fotografias do imóvel**, quando se trate de obras de reconstrução ou de legalização

**Cópia da notificação da câmara municipal** a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor

**Termos de responsabilidade** subscritos pelos autores dos projectos e coordenador de projecto quanto ao

cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis

**Certidão comprovativa de inscrição** em associação pública dos técnicos autores dos projectos;

**Projecto de arquitectura** que deverá cumprir o [Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas Particulares do Município do Barreiro](#), e conter;

– **levantamento topográfico à escala 1/200 ou 1/500**, com a representação de uma zona envolvente de 25 metros, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter escritas as suas coordenadas em M, P, e Cota

Dever-se-á utilizar as coordenadas do IGP., no sistema Hayford/Gauss — DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais. As coordenadas e cotas de marcas de apoio topográfico podem ser solicitadas por escrito à Divisão de Informação Geográfica

– **planta de implantação à escala 1/200 ou superior**, desenhada sobre levantamento topográfico, incluindo arruamento de acesso, com indicação das dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respectivo material

– **plantas dos pisos e de cobertura à escala 1/50 ou 1/100**, contendo as dimensões, áreas e usos de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário

– **limite da área de arranjos exteriores** a executar fora da propriedade, quando aplicável (incluir na estimativa)

– **alçados à escala de 1/50 ou 1/100** com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como das construções adjacentes, quando existam

– **representação, quando existam, das construções confinantes** numa extensão de 10,00m para cada lado quando se trate de construção nova ou ampliação

– **cortes longitudinais e transversais à escala de 1/50 ou 1/100** abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos

– **pormenores de construção**, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adoptada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente

– **discriminação** das partes do edifício correspondentes às várias fracções e partes comuns, valor representativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal

– **pormenor de ventilação** das instalações sanitárias

**Plano de Acessibilidades** – desde que inclua tipologias do artigo 2º do [Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto](#);

**Projectos de engenharia de especialidades**, c/ termos de responsabilidade dos seus autores (caso o requerente entenda proceder, desde logo, à sua apresentação, ver respectiva [minuta](#))

(projecto de estabilidade com contenção periférica; projecto de alimentação eléctrica/ficha electrotécnica, projecto de gás (se exigível), projecto de redes prediais de águas e esgotos; projecto de águas pluviais, projecto de arranjo exteriores (se aplicável), projecto de instalações telefónicas e de telecomunicações; estudo do comportamento térmico; projecto do instalações electromecânicas; projecto de segurança contra riscos de incêndios (se aplicável); projecto acústico; outros.).

Em todos os casos poderá ser necessário apresentar outros elementos adequados à pretensão, e que eventualmente venham a ser definidos por Portaria ou Regulamento Municipal.



#### Quanto custa?

A apresentação do pedido de licenciamento referente a obras de edificação carece do pagamento da taxa de abertura do processo, definida no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), no acto de apresentação do requerimento inicial.

As plantas de localização à escala 1/2000 e as de ordenamento e condicionantes do PDM podem ser adquiridas previamente, com o custo definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#).



#### Quais os procedimentos / prazos?

O pedido de licenciamento é **dirigido ao presidente da câmara municipal**.

#### DESPACHO DE APERFEIÇOAMENTO DO PEDIDO

Ocorre sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório.

O **presidente da câmara municipal profere despacho de aperfeiçoamento** do pedido, **no prazo de 8 dias**, a contar da respectiva apresentação.

O **requerente é notificado para**, no **prazo de 15 dias**, **corrigir ou completar o pedido**, ficando suspenso o procedimento, sob pena de rejeição liminar.

#### DESPACHO DE REJEIÇÃO LIMINAR

Ocorre quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis.

O **presidente da câmara municipal profere despacho de rejeição liminar**, no **prazo de 10 dias**, a contar da apresentação do requerimento inicial.

#### DECISÃO SOBRE O PROJECTO DE ARQUITECTURA

O **prazo legal para a decisão sobre o projecto de arquitectura** é de **30 dias úteis**, a contar da data de recepção de todos os elementos necessários, ou da data de recepção do último parecer, quando carecer de consultas a entidades exteriores ao Município, as quais poderão ser previamente obtidas pelo interessado e apresentadas conjuntamente com o requerimento inicial.

O **prazo para que as entidades externas emitam os seus pareceres**, é de **20 dias úteis**. Este prazo passa para 40 dias se se tratar de uma consulta a uma entidade da administração central e se tratar de uma obra relativa a imóvel de interesse nacional ou de interesse público.

#### APRESENTAÇÃO DOS PROJECTOS DE ENGENHARIA DAS ESPECIALIDADES

Após a **aprovação do projecto de arquitectura**, o requerente deverá entregar os **projectos das especialidades e outros estudos necessários** à execução da obra, no **prazo de seis meses** a contar da data de recepção da notificação da referida aprovação.

Este **prazo poderá ser prorrogado, no máximo, por mais três meses**, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do seu termo.

A **não apresentação dos projectos de especialidade** nesse prazo implica a **suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses**, findo o qual é

declarada a caducidade do pedido de licenciamento, após audiência prévia do interessado.

### DESPACHO DE LICENCIAMENTO

O despacho final do pedido de licenciamento é proferido no prazo de 45 dias úteis, contados a partir da data da apresentação dos projectos das especialidades e outros estudos ou da data da aprovação do projecto de arquitectura se o interessado os tiver apresentado juntamente com o requerimento inicial; ou quando haja lugar a consulta de entidades externas, a partir da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, ou ainda do termo do prazo para a sua recepção, sempre que alguma das entidades não se pronuncie até essa data.

O despacho final de deferimento do pedido de licenciamento permitirá ao interessado requerer o pedido de emissão do alvará de licença de construção para a realização da operação urbanística pretendida.



#### Quanto terei de pagar para levantar o alvará de licença?

As taxas devidas pela emissão do alvará de licença para a realização de obras de edificação são calculadas de acordo com o definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), em vigor.

#### Quando posso levantar o alvará de licença?

O pedido de emissão do alvará de licença para a realização de obras de edificação deverá ser requerido, no prazo de um ano, a contar da data da notificação do deferimento final do pedido de licenciamento, podendo solicitar a prorrogação deste prazo, uma única vez, e por mais um ano, mediante apresentação de requerimento fundamentado do interessado.

Findos os referidos prazos é determinada a caducidade do pedido de licenciamento, após audiência prévia do interessado.

O alvará será emitido no prazo de 30 dias a contar da data da apresentação do pedido.

#### Qual o prazo para executar a obra?

O prazo para a execução da obra é o determinado pelo interessado na calendarização apresentada e aceite pela câmara.

Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, mediante requerimento fundamentado do interessado, o presidente da câmara municipal, poderá conceder nova prorrogação.

#### Quais os meus direitos e deveres?

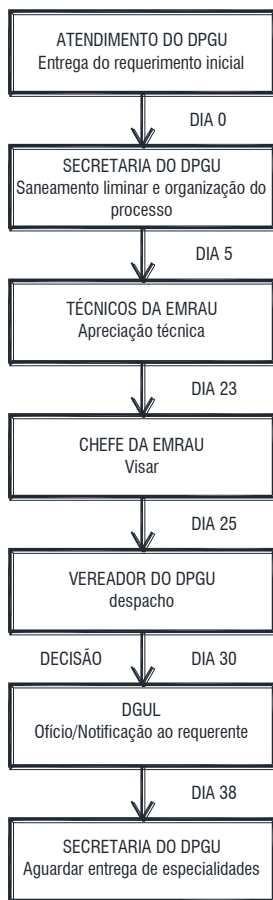
Após a entrega do requerimento inicial, deverá publicitar o pedido de licenciamento, no prazo de 10 dias, através da colocação de aviso, no local de execução da operação urbanística, de forma visível da via pública.

Após o levantamento do alvará de licença, o titular deverá, no prazo de 10 dias, afixar aviso, visível do exterior, que deverá permanecer até à conclusão das obras.

A substituição do requerente, do responsável por qualquer dos projectos apresentados, ou do director técnico da obra deve ser comunicada, no prazo de 15 dias a contar da data da substituição, e acompanhada dos respectivos documentos comprovativos ou novos termos de responsabilidade, para que se proceda ao respectivo averbamento.



## Circuito interno do pedido de licenciamento (Aprovação do projecto de arquitectura/30 dias (obras de edificação)



A contagem do prazo só se inicia após o pedido de licenciamento se encontrar devidamente instruído com todos os elementos necessários, ficando suspenso nas fases de rejeição liminar e audiência prévia dos interessados, por se tratar de situações imputáveis ao requerente. O prazo ficará ainda suspenso quando forem necessárias consultas a entidades externas ao município.

## Comunicação prévia

### entrega de comunicação prévia

#### O Que é? Para que serve?

Estão sujeitas a este procedimento, numa forma geral, as obras que se encontrem abrangidas em área que foi sujeita a operação de loteamento, ou plano de pormenor.

Neste procedimento, não haverá lugar à emissão de qualquer título equivalente ao alvará de licença. O interessado deverá apresentar a comunicação prévia (projecto de arquitectura), acompanhada, desde logo, dos projectos de engenharia de especialidades, e das especificações da operação urbanística, que usualmente constam no alvará de licença dos pedidos de licenciamento.

Quando for informado da admissão da comunicação prévia (admissão é uma nova designação para deferimento ou aprovação), deverá liquidar as taxas inerentes à obra a executar. O título válido para a realização da operação urbanística, será o ofício da admissão da comunicação prévia acompanhado do recibo comprovativo do pagamento das referidas taxas.

Só poderá executar as obras, após comunicação do seu início, até 5 dias antes.

#### Quais os documentos que preciso de apresentar?



**Requerimento minuta**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)



**Bilhete de identidade e cartão de contribuinte** (para garantia da legitimidade do requerente, e para a correcta inserção de dados no sistema informático)

**Ficha técnica de caracterização do projecto** (preenchida correcta e totalmente com os dados referentes à operação urbanística a realizar)

**Ficha com os elementos estatísticos – Q3** (devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar)

**Cópia em suporte digital** formato Autocad para as peças desenhadas e formato Word para as peças escritas

**Documento comprovativo do direito que lhe confere o poder de realização da obra** (no caso de proprietário bastará apresentar a certidão da conservatória, no caso de arrendatário deverá apresentar o contrato de arrendamento, etc.)

**Certidão actualizada da descrição e inscrições prediais** (emitida pela Conservatória do Registo Predial à menos de 12 meses)

**Extracto da planta de ordenamento** do PDMB

**Extracto da planta de condicionantes** do PDMB

**Planta de Síntese do Loteamento**, se existir,

**Planta de localização à escala 1/2000**, com indicação precisa do local da obra

**Planta de localização à escala 1/25000**, com indicação precisa do local da obra

**Extracto das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente** (quando aplicável)

**Memória descritiva e justificativa** instruída de acordo com o n.º4 do artigo 11.º da [Portaria n.º232/2008, de 11/03](#)

**Estimativa de custo total da obra**, elaborada tendo por base, no mínimo, os valores anuais definidos em portaria

para a construção de habitação social (elaborada em conformidade com a respectiva [minuta](#))

**Calendarização da execução da obra**

**Fotografias do imóvel**, quando se trate de obras de reconstrução ou de legalização

**Cópia da notificação da câmara municipal** a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor

**Termos de responsabilidade** subscritos pelos autores dos projectos e coordenador de projecto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis

**Certidão comprovativa de inscrição** em associação pública dos técnicos autores dos projectos;

**Projecto de arquitectura** que deverá cumprir o [Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas Particulares do Município do Barreiro](#), e conter;

– **levantamento topográfico à escala 1/200 ou 1/500**, com a representação de uma zona envolvente de 25 metros, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter escritas as suas coordenadas em M, P, e Cota  
Dever-se-á utilizar as coordenadas do IGP., no sistema Hayford/Gauss - DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais. As coordenadas e cotas de marcas de apoio topográfico podem ser solicitadas por escrito à Divisão de Informação Geográfica

– **planta de implantação à escala 1/200 ou superior**, desenhada sobre levantamento topográfico, incluindo arruamento de acesso, com indicação das dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respectivo material

– **plantas dos pisos e de cobertura à escala 1/50 ou 1/100**, contendo as dimensões, áreas e usos de todos os



compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário

- **limite da área de arranjos exteriores** a executar fora da propriedade, quando aplicável (incluir na estimativa)

- **alçados à escala de 1/50 ou 1/100** com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam

- **representação, quando existam, das construções confinantes** numa extensão de 10,00m para cada lado quando se trate de construção nova ou ampliação

- **cortes longitudinais e transversais à escala de 1/50 ou 1/100** abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos

- **pormenores de construção**, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adoptada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente

- **discriminação** das partes do edifício correspondentes às várias fracções e partes comuns, valor representativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal

- **pormenor de ventilação** das instalações sanitárias;

- **esquema de chaminés** de ventilação e exaustão de fumos ou gases de combustão / esquema do apanha fumos das cozinhas, quando aplicável;

**Projectos de engenharia de especialidades**, c/ termos de responsabilidade dos seus autores (caso o requerente entenda proceder, desde logo, à sua apresentação, ver respectiva [minuta](#)):

(projecto de estabilidade com contenção periférica; projecto de alimentação eléctrica/ficha electrotécnica, projecto de gás certificado (se aplicável), projecto de redes prediais de águas e esgotos; projecto de águas pluviais, projecto de arranjo exteriores (se aplicável), projecto de instalações telefónicas e de telecomunicações; estudo do comportamento térmico com a certificação energética; projecto das instalações electromecânicas (se aplicável), projecto de segurança contra riscos de incêndios (se aplicável); projecto acústico; outros.)

**Plano de Acessibilidades** – desde que inclua tipologias do artigo 2º do [Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto](#);

**Apólice de seguro de construção**, quando for legalmente exigível;

**Apólice de seguro** que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na [Lei n.º100/97, de 13 de Setembro](#);

**Termos de responsabilidade** assinados pelo **director de fiscalização de obra** e pelo **director de obra**;

**Declaração de titularidade de alvará** emitido pelo InCI, I.P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar, a verificar através da consulta do portal do InCI, I.P., pela entidade licenciadora, no prazo previsto para a rejeição da comunicação prévia;

**Livro de obra**, com menção do termo de abertura;

**Plano de segurança e saúde**

Além dos documentos atrás mencionados, poderá ser necessário apresentar outros elementos adequados à análise da pretensão formulada (e que eventualmente venham a ser definidos por Portaria ou Regulamento Municipal).



### Quanto custa?

A apreciação do pedido de comunicação prévia referente a obras de edificação carece do pagamento da taxa de abertura do processo definida no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), no acto de apresentação do requerimento inicial.

As plantas de localização à escala 1/2000, de ordenamento e condicionantes do PDM, podem ser adquiridas previamente, com o custo definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#).



### Quais os procedimentos / prazos?

A Comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal

#### 1. Despacho de aperfeiçoamento do pedido

Ocorre sempre que a comunicação não contenha a identificação do comunicante, do pedido ou da localização da operação urbanística, ou no caso de faltar documento instrutório exigível,

O presidente da câmara municipal profere despacho de aperfeiçoamento do pedido, no prazo de 8 dias, a contar da respectiva apresentação,

O comunicante é notificado para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, ficando suspenso o procedimento, sob pena de rejeição liminar.

#### 2. Despacho de rejeição liminar

Ocorre quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis,

O presidente da câmara municipal profere despacho de rejeição liminar, no prazo de 10 dias, a contar da apresentação da comunicação.

#### 3. Rejeição da comunicação prévia

Ocorre quando a obra viola as normas legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, ou as normas técnicas de construção em vigor, ou viola os termos de informação prévia existente;

O presidente da câmara municipal **rejeita a comunicação, no prazo de 20 dias**, a contar da apresentação da comunicação, ou de **60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas**.

#### 4. Admissão da comunicação prévia

Após a admissão da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, devendo previamente pagar as taxas devidas.



### Quanto terei de pagar pela admissão da Comunicação Prévia?

As taxas devidas pela admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação são calculadas de acordo com o definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), em vigor.

### Quando posso levantar o alvará de licença?

Neste procedimento, não haverá lugar à emissão de qualquer título equivalente ao alvará de licença de construção. O título válido para a realização da operação urbanística, será o ofício a comunicar a admissão da comunicação prévia acompanhado do recibo comprovativo do pagamento das referidas taxas.

### Quando posso iniciar as obras?

Só poderá iniciar as obras, **depois da liquidação das taxas**, e **após a comunicação à câmara municipal do seu início**, até 5 dias antes.

As obras deverão iniciar-se no prazo máximo de um ano, a contar da data da admissão da comunicação prévia, sob pena de caducidade da admissão, após audiência prévia.

**Qual o prazo para executar a obra?**

O prazo para a execução da obra é o determinado pelo interessado na calendarização apresentada e aceite pela câmara.

Quando **não seja possível concluir as obras no prazo previsto**, este pode ser **prorrogado**, a requerimento fundamentado do interessado, por **uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial**.

Quando a obra se encontre em **fase de acabamentos**, poderá, mediante requerimento fundamentado do interessado, o presidente da câmara municipal, **conceder nova prorrogação**.

**Quais os meus direitos e deveres?**

Após a entrega do requerimento inicial, deverá **publicitar a apresentação da comunicação prévia, no prazo de 10 dias, através da colocação de aviso**, no local de execução da operação urbanística, **de forma visível da via pública**.

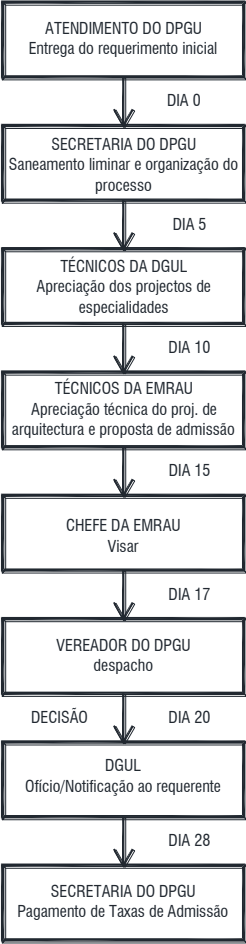
Após o pagamento das taxas referentes à admissão da comunicação prévia, o titular **deverá, no prazo de 10 dias, afixar aviso, visível do exterior**, que deverá permanecer até à conclusão das obras.

A **substituição do requerente, do responsável por qualquer dos projectos apresentados, ou do director técnico da obra** deve ser **comunicada, no prazo de 15 dias a contar da data da substituição**, e acompanhada dos respectivos documentos comprovativos ou novos termos de responsabilidade, para que se proceda ao respectivo averbamento.



**Circuito interno da Comunicação Prévia**

Admissão da Comunicação Prévia  
20 dias (obras de edificação)



A contagem do prazo só se inicia após a comunicação prévia se encontrar devidamente instruída, com todos os elementos necessários, ficando suspenso nas fases de rejeição liminar e audiência prévia dos interessados, por se tratar de situações imputáveis ao requerente. Quando

forem necessárias consultas a entidades externas, o prazo legal para a admissão da comunicação prévia é de 60 dias úteis.

## **Autorização de utilização**

### **autorização de utilização**

#### **O Que é? Para que serve?**

A autorização de utilização de edifícios ou suas fracções autónomas destina-se a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia, sendo a última fase dos procedimentos de controlo prévio, e deverá ser solicitada após a conclusão das obras.

A autorização, quando não haja lugar à realização de obras, ou se trate de alteração da utilização ou de autorização para arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, destina-se a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

#### **Quais os documentos que preciso de apresentar?**



**Requerimento minuta da autorização ou da alteração de utilização**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade). No caso de autorização de utilização de estabelecimentos de restauração e bebidas que foram sujeitos a obras objecto de licenciamento deverá apresentar a minuta específica.

**Documento comprovativo do direito que lhe confere o poder de realização da obra** (no caso de proprietário bastará apresentar a certidão da conservatória, no caso de arrendatário deverá apresentar o contrato de arrendamento, etc.)

**Certidão actualizada da descrição e inscrições prediais** (emitida pela Conservatória do Registo Predial à menos de 12 meses)

**Termo de responsabilidade subscrito pelo director de fiscalização de obra**, quando aplicável,

**Termo de responsabilidade subscrito pelos autores de projecto de obra** no qual estes devem declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia e, se for caso disso, que as alterações efectuadas ao projecto, estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

**Planta e corte do edifício** ou da fracção com identificação do respectivo prédio;

**Telas finais**, quando aplicável;

**Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior**, quando exista;

**Cópia da notificação da câmara municipal** a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor;

**Livro de obra**, quando tenham sido realizadas obras;

**Ficha** com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;

**Avaliação acústica**;

**Certificado de exploração** emitido pela associação inspectora das instalações eléctricas (CERTIEL), ou comprovativo do fornecimento de energia eléctrica;

**Certificado de inspecção** emitido pela entidade inspectora da rede de gás;

**Certificado de conformidade** da instalação de infra-estruturas de telecomunicações (ITED);

**Certificado de conformidade** das instalações electromecânicas (elevadores e afins), quando existam;

**Certificado energético;**

**Projecto de Segurança** ou Ficha de Segurança, (para os casos em que não tenha ainda sido apresentada ou não se encontre válido).

O **pedido de autorização da alteração da utilização** é, ainda, **instruído com os seguintes elementos:**

**Planta à escala de 1:2500, ou superior**, e, quando existam planos municipais de ordenamento do território, extractos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação e das respectivas plantas de condicionantes, **com a indicação precisa do local objecto da pretensão;**

**Planta de localização e enquadramento** à escala da planta de ordenamento do plano director municipal ou à escala de 1:25 000, quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação.

**Termo de responsabilidade** subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projecto, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.



#### Quanto custa?

Nos casos, em que haja lugar à realização de vistoria, deverá ser liquidada a correspondente taxa definida no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#).



#### Quais os procedimentos / prazos?

A **autorização de utilização** é concedida, **no prazo de 10 dias úteis**, após a correcta instrução do pedido, que deverá conter todos os documentos indispensáveis, e desde que não seja determinada a realização de vistoria, no referido prazo.

A vistoria poderá ser determinada:

- Quando o pedido não se fizer acompanhar dos termos de responsabilidade do técnico autor do projecto e do director técnico da obra;
- Quando existirem indícios de que a obra não se encontra em conformidade com o projecto aprovado ou com o livro de obra apresentado;
- Quando existam indícios de que o edifício, ou fracção não é idóneo para o fim pretendido.

Esta vistoria será efectuada no **prazo máximo de 15 dias úteis**, a contar da data da determinação da sua realização.

No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão da autorização de utilização ficará condicionada à sua execução. Após execução das obras impostas na vistoria inicial, **o interessado deverá solicitar vistoria complementar**, que será efectuada **no prazo máximo de 15 dias úteis**, a contar da data de entrada do referido requerimento.



#### Quanto terei de pagar pela Autorização de Utilização?

As taxas devidas pela emissão da Autorização de Utilização são calculadas de acordo com o definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), em vigor.

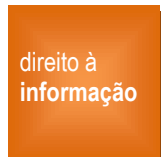
## Quais os meus direitos e deveres?

Após a conclusão da obra deverá:

- Proceder ao levantamento do estaleiro de obra, à limpeza da área objecto da construção e sua envolvente, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que tenham sido acumulados no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos que tenha causado em infra-estruturas públicas.
- Requerer o título de autorização de utilização, não podendo ocupar o edifício ou fracção sem possuir o referido alvará.

## | PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

### *Direito à informação*



#### O Que é? Para que serve?

Se pretende apenas, conhecer as potencialidades urbanísticas do seu terreno, previstas nos instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial, em vigor para o Município do Barreiro, poderá dirigir-se ao Atendimento do DPGU, para apresentar um pedido de informação para a área onde se situa a sua parcela de terreno e/ou edifício, bem como para conhecer as demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas a realizar. Poderá, ainda, solicitar a emissão de certidão para efeitos de IMI, quando tal lhe for exigido pelo Serviço de Finanças do Barreiro.



#### Qual o prazo para obter a informação?

O prazo legal para prestar a informação é de **15 dias úteis**.

No entanto, poderá obter essa informação através da realização dum atendimento técnico, com o responsável da área, por marcação prévia, cuja reunião será realizada no prazo máximo de uma semana., excepto em casos de ausência excepcional do técnico.

Quando solicitada pelo interessado, a certidão para efeitos de IMI é emitida no **prazo de 10 dias úteis**.



#### Quanto custa?

O pedido de informação simples não tem custos para o interessado.

O pedido de emissão de certidão terá o custo previsto no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), em vigor à data.

#### Que documentos preciso de apresentar?



**Requerimento** dirigido ao Sr. Presidente da Câmara (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)

**Certidão da Conservatória do Registo Predial** emitida à menos de 12 meses (para verificação da propriedade do terreno e suas características)

**Plantas de localização 1/2000**, com indicação precisa da localização do terreno

**Bilhete de identidade e do cartão de contribuinte** (para garantia da legitimidade do requerente, e para a correcta inserção de dados no sistema informático)

## Quais os meus direitos e deveres?

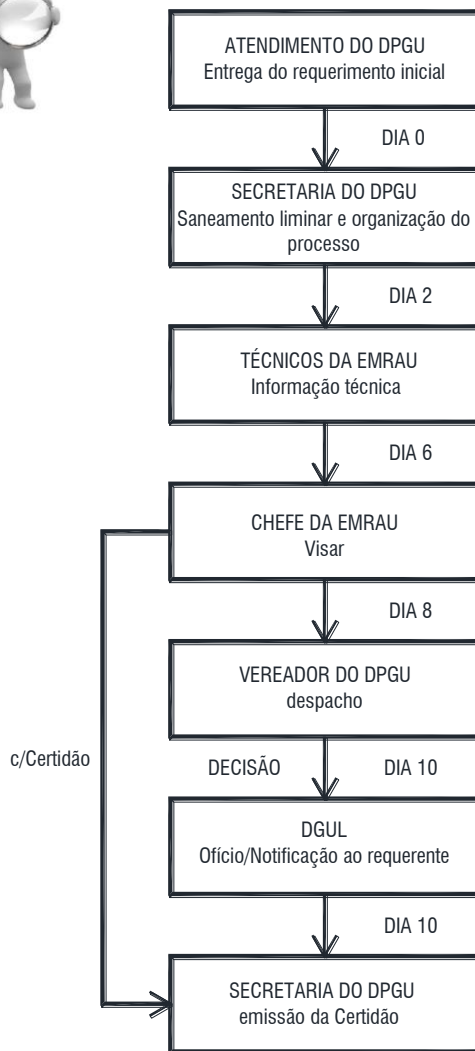


Esta informação técnica é prestada a **título meramente informativo** e não vinculativo.

Isto significa que, se ocorrerem alterações da legislação aplicável ou dos instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial, a informação prestada poderá sofrer alterações sem a autarquia estar vinculada ao anteriormente comunicado. Assim, para conhecer as potencialidades do seu terreno carecerá de nova apreciação técnica, acerca da possibilidade de construção na parcela, e respectivas características.



## Circuito interno do Direito à Informação



De acordo com a legislação em vigor o prazo para a emissão da informação **sem certidão é de 15 dias úteis**, e com certidão a informação será produzida no **prazo de 10 dias úteis**.



## Informação prévia

### informação prévia

#### O Que é? Para que serve?

O pedido de informação prévia permite obter uma informação urbanística mais detalhada e vinculativa, entre a autarquia e o particular, sobre a viabilidade de realizar uma operação urbanística no seu terreno.

Comparativamente ao direito à informação, destaca-se o facto de permitir obter uma informação mais específica e pormenorizada sobre a operação pretendida e viável.

Se apresentar o pedido de licenciamento ou comunicação prévia dentro do prazo de validade da informação prévia (um ano), existe a garantia de que se mantém a informação técnica prestada, independentemente do facto de terem ocorrido, nesse período, alterações da legislação aplicável ou dos instrumentos de planeamento e gestão territorial.

#### Qual o prazo para obter a Informação Prévia?

O prazo legal para a deliberação final do pedido de informação prévia é de **20 dias úteis para obras de edificação**, ou de **30 dias úteis para as operações de loteamento**.

A contagem deste prazo inicia-se a partir da data de recepção de todos os elementos, ou da data de recepção do último parecer, quando carecer de pareceres de entidades exteriores ao Município. O prazo para que as **entidades externas emitam os seus pareceres**, é de **20 dias úteis**.

Se o pedido não se encontrar instruído com todos os documentos necessários, será notificado para, no prazo de 15 dias úteis, corrigir ou completar o pedido, ficando suspenso o prazo para a deliberação final.

No caso de a informação ser desfavorável, dela constará a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista de forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.



#### Caso Prático

**Pergunta:** Após ter sido notificado para completar o pedido de informação prévia para obras de

edificações, apresentei os elementos em falta, 7 dias após ter recebido a notificação. Tendo sido informado que o pedido carece de parecer da CCDRLVT, qual o prazo previsto para a deliberação final, contado desde a data de entrada do pedido de informação prévia?

**Resposta:** Neste caso, o prazo total previsto para a deliberação final será de 47 dias úteis:

20 dias (para apreciação técnica, procedimentos administrativos e deliberação final) + 7 dias (tempo decorrido desde a notificação até à entrega de elementos) + 20 dias (para obtenção do parecer externo) o que totaliza:

47 dias úteis + o tempo já decorrido desde a entrega do requerimento inicial e a notificação do aperfeiçoamento do pedido.



#### Quanto custa?

O pedido de informação prévia, referente a obras de edificação ou de operação de loteamento, carece do

pagamento da taxa de abertura do processo definida no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#), cujo valor é pago no acto da apresentação do requerimento.



As plantas de localização à escala 1/2000, de ordenamento e condicionantes do PDM, podem ser adquiridas previamente, com o custo definido no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#).

Após o despacho do executivo é comunicado ao requerente o valor das taxas, previstas no RTT do Município do Barreiro, que decorre da definição da ocupação pretendida. A informação será entregue ao requerente, após a liquidação das citadas taxas.

### Que documentos preciso de apresentar?

OBRAS DE EDIFICAÇÃO, DE LOTEAMENTO E DE URBANIZAÇÃO



**Requerimento minuta**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)

**Bilhete de identidade e do cartão de contribuinte** (para garantia da legitimidade do requerente, e para a correcta inserção de dados no sistema informático)

**Certidão da Conservatória do Registo Predial** emitida à menos de 12 meses

**Cópia em suporte digital formato Autocad** para as peças desenhadas e formato Word para as peças escritas

**Plantas de localização 1/2000**, com indicação precisa da localização do terreno

**Extractos das plantas de ordenamento e condicionantes** do PDMB assinalando a área objecto da operação;

**Extractos das plantas do plano especial de ordenamento do território** vigente (quando se aplique);

Quando *o pedido se refere a obras novas de edificação ou que impliquem o aumento da área construída* deverá, ainda, ser apresentado:

**Planta de implantação à escala 1/500 ou superior**, definindo a volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;

**Extracto da planta de síntese do loteamento**, quando exista;

**Memória descritiva** esclarecendo devidamente a pretensão e descrevendo:

- cêrceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- área total de construção e a volumetria das edificações;
- localização e dimensionamento das construções anexas (quando se trata de pedido enquadrável na alínea f, do n.º1 do RJEU, deverão ser incluídos alçados a uma escala 1/500 ou superior, do troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e outro lado);
- identificação do uso a que se destinam as edificações;
- condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente.

**Fotografias** do local, e do imóvel (quando se trate de obras de reconstrução/legalização);

---

Quando *o pedido se refere a uma operação de loteamento ou de obras de urbanização* deverá ainda ser apresentado:

**Memória descritiva** esclarecendo devidamente a pretensão e indicando:

- a descrição e justificação da solução proposta;

- a descrição das redes de infra-estruturas locais e ligação às existentes e sobrecarga prevista (Gás, Electricidade e Telecomunicações);
- a área total de implantação / construção;
- os usos pretendidos, cêrcea e n.º pisos acima/abaixo da cota soleira/edificação;

**Planta da situação existente, à escala 1:1.000 ou superior**, (no caso das obras de urbanização à escala 1:25.000 ou superior), correspondente ao estado e uso do terreno, e de uma faixa envolvente com a dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com a indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como a delimitação do terreno objecto da pretensão;

**Planta à escala de 1:1.000 ou superior** contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;

**Planta** definindo claramente as **áreas de cedência** destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias, acompanhada de quadros com as medições das áreas respectivas;

**Estudo acústico** contendo informação acústica adequada relativa à situação actual e à decorrente da execução da operação de loteamento e/ou obras de urbanização;

**Plano de Acessibilidades** – desde que inclua tipologias do artigo 2º do [Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto](#);

Em todos os casos poderão vir a ser solicitados e/ou apresentados outros elementos adequados à pretensão, e que eventualmente venham a ser definidos por Portaria ou Regulamento Municipal.

## Quais os meus direitos e deveres?



A informação prévia é prestada a título vinculativo, e tem um prazo de validade de um ano, a partir da decisão.

Decorrido o prazo de validade da informação prestada, esta poderá ser renovada por mais um ano, a seu pedido.

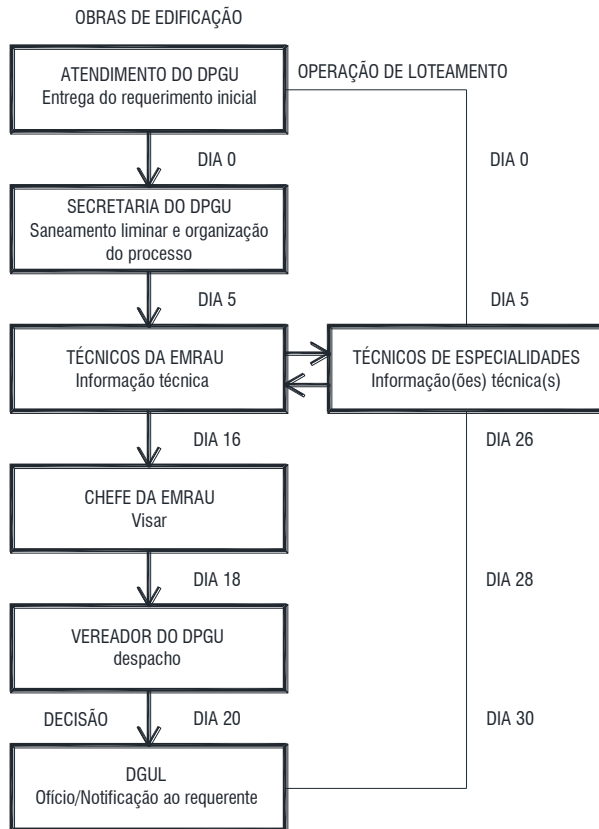
A decisão do presidente da câmara deverá ocorrer no prazo de 20 dias, desde que se mantenham os pressupostos iniciais.

Mesmo ocorrendo alterações da legislação aplicável ou dos instrumentos de planeamento e gestão territorial, a informação prévia favorável mantém-se válida, desde que se apresente o pedido de licenciamento ou comunicação prévia dentro do prazo de um ano.

Se for notificado para corrigir ou completar o pedido de informação prévia, deverá providenciar a entrega dos elementos, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de rejeição liminar do seu pedido.



## Circuito interno da Informação Prévia



## Pedido de emissão de certidão

### emissão de certidão

#### Que é? Para que serve?

Em termos gerais as certidões são documentos emitidos pela Câmara Municipal, para certificar determinada pretensão, e necessárias para apresentação noutra entidade.

As certidões mais comuns são as referentes a pedidos de destaques, pedidos para o regime de propriedade horizontal, as comprovativas de que a edificação foi construída em data anterior a partir da qual passou a ser exigida licença de utilização, bem como as referentes a áreas de fracções, lotes, negócios jurídicos, etc.



#### Qual o prazo para a emissão da Certidão?

De acordo com o [Código do Procedimento Administrativo](#) o prazo legal para a emissão de certidões é de **10 dias úteis**.



#### Quanto custa?

A emissão de certidões por parte do município carece do pagamento da taxa definida no [Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro](#).

#### Que documentos preciso de apresentar?



**Requerimento minuta**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular

de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade).

Estão disponíveis [minutas](#) para os seguintes pedidos:

- a. Operações de destaque;
- b. Inexistência de licença de utilização porque o edifício é anterior a 1951;
- c. Propriedade horizontal;
- d. Toponímia e números de polícia;
- e. Exercício do direito de preferência na zona do Barreiro Antigo.

**Bilhete de identidade e do cartão de contribuinte** (para garantia da legitimidade do requerente, e para a correcta inserção de dados no sistema informático)

**Plantas de localização 1/2000**, contendo indicação precisa da localização do terreno

**Certidão actualizada da Conservatória do Registo Predial** (emitida à menos de 12 meses). Para o acesso ao regime de Propriedade horizontal não é necessário a sua apresentação, se válida e existente no pedido de licenciamento ou comunicação prévia

**Memória descritiva** (com indicação da área a destacar e área remanescente), para Operação de destaque

**Planta de implantação à escala 1/500** (com limites do terreno, parcela a destacar e área remanescente), para Operação de destaque

**Levantamento topográfico à escala 1:200/1:500** com uma zona envolvente de 25 metros, sendo que todos os vértices do limite de propriedade, deverão ter escritas as suas coordenadas em M, P e Cota, para Operação de destaque

**Pedido de o prédio ser constituído em regime de Propriedade horizontal**, para a propriedade horizontal, contendo, conforme respectiva [minuta](#):

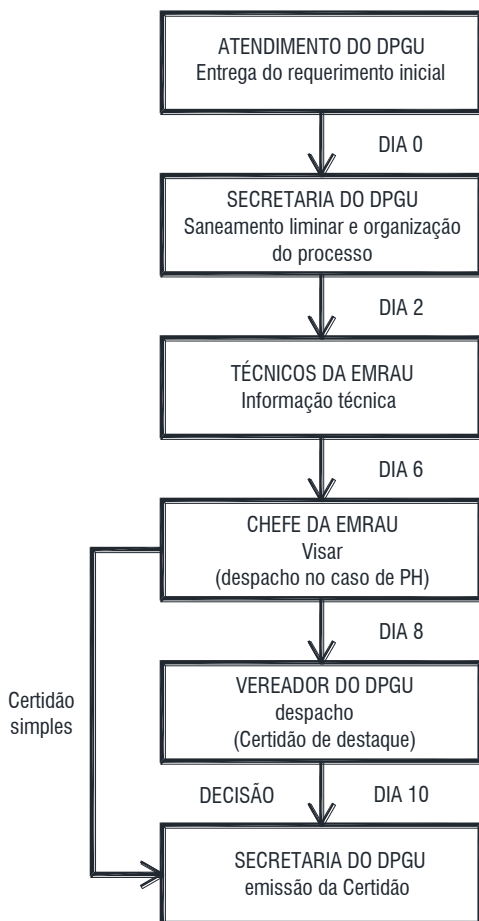
- a **Descrição das fracções e partes comuns**, com localização, confrontações, área coberta do prédio por pisos, identificação e área das fracções, fins a que se destinam, e percentagem ou permissão do valor total do prédio; - descrição das partes comuns do prédio etc. (conforme respectiva [minuta](#))

- Plantas de pisos (com identificação das áreas das fracções e fins a que se destinam), para Propriedade horizontal, quando não exista processo de construção

Alerta-se para o facto de que a não apresentação de algum dos documentos, acima indicados, impede a emissão das certidões requeridas.



## Circuito interno do Pedido de Certidão



## OBRIGAÇÕES DO TITULAR

ANTES DA EXECUÇÃO DA OBRA

DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA

APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA

### Antes da execução da obra



Para uma correcta e adequada instrução do pedido de licenciamento ou comunicação prévia, poderá consultar as respectivas minutas colocadas no sítio web da Câmara Municipal do Barreiro, em [Serviços Online/requerimentos](#);

- ✓ No caso do pedido de licenciamento ou comunicação prévia, após a entrega do requerimento inicial deverá, **no prazo de 10 dias**, ser afixado o **Aviso do Pedido** em local da obra, visível da via pública;
- ✓ O pedido de licenciamento ou comunicação prévia, só será apreciado pelos serviços técnicos após a correcta e completa instrução do processo, caso não seja rejeitado liminarmente, podendo o requerente ou comunicante ser notificado para corrigir ou completar o pedido através da apresentação dos elementos em falta, no prazo de 15 dias;
- ✓ Uma vez apreciado o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, e caso seja proposto o seu indeferimento, o requerente ou comunicante será notificado para se pronunciar sobre a proposta de despacho no prazo de 10 dias (Audiência prévia de interessados);

☑ **Após aprovação do projecto de arquitectura**, apenas no caso do pedido de licenciamento, o requerente será notificado do respectivo despacho, devendo **solicitar a aprovação os projectos das especialidades** e outros estudos necessários à execução da obra, **no prazo de 6 meses** a contar da data da notificação, podendo ser prorrogado por uma só vez e por período não superior a 3 meses mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respectivo termo;

☑ A não apresentação dos projectos da especialidades e outros estudos implicará a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade do pedido de licenciamento, após audiência prévia do interessado.

☑ Após o despacho final do pedido de licenciamento ou admissão da comunicação prévia, o requerente é notificado do respectivo despacho. Apenas no pedido de licenciamento deverá requerer o alvará de licença, no prazo de um ano, a contar da data da notificação, podendo aquele ser prorrogado, uma única vez, pelo mesmo período, mediante requerimento fundamentado do interessado;

☑ No caso de comunicação prévia, não haverá lugar à emissão de qualquer título (Alvará). Será apenas o ofício de comunicar a admissão da comunicação prévia, acompanhado do recibo comprovativo do pagamento das referidas taxas, o título válido para a realização da operação urbanística. As obras deverão ser iniciadas, no prazo máximo de um ano, após a data da sua admissão;

☑ Não deverão ser iniciados quaisquer trabalhos sem se obter o alvará de licença de construção ou ofício de admissão, e só poderão ser iniciadas as obras, em qualquer uma das operações urbanísticas atrás referidas, após liquidação das respectivas taxas, e a comunicação

do seu início, até 5 dias antes, sob pena de contra-ordenação punível com coima.

### ***Durante a execução da obra***



No **prazo de 10 dias**, após a emissão do alvará de licença ou do ofício de admissão da comunicação prévia, deverá **ser afixado no prédio um aviso**, visível do exterior, que deve permanecer até à conclusão das obras, sob pena de contra-ordenação punível com coima,

☑ Com a emissão do alvará de licença ou do ofício de admissão da comunicação prévia, é fixado o prazo para a conclusão das obras. Este poderá ser prorrogado por uma única vez, e por um período não superior a metade do prazo inicial, caso não seja possível concluir as obras no prazo previsto, mediante requerimento fundamentado do interessado antes do respectivo termo,

☑ Quaisquer alterações ao projecto aprovado só poderão ser executadas após a apresentação e aprovação do pedido de licenciamento ou de comunicação prévia das mesmas à Câmara Municipal, sob pena de contra-ordenação punível com coima e embargo dos trabalhos;

☑ Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas ou admitidas, deverão ser registados pelo respectivo director técnico no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, sob pena de contra-ordenação punível com coima.

### ***Após a execução da obra***



Concluída a obra, o dono da obra é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área e envolvente, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que tenham sido acumulados no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos que tenha causado em infra-estruturas públicas;

☒ Requerer o título de autorização de utilização, não podendo ocupar o edifício ou fracção sem possuir o citado alvará.

## A.2 | PROGRAMAS DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

(in Portal da Habitação)

### Recria

#### RECRIA

##### Objectivos

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e

imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime, as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da [Lei n.º46/85, de 20 de Setembro](#).

##### Condições de acesso

Os senhorios e proprietários de fogos, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, assim como os inquilinos e os municípios que se substituam aos senhorios, na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção.

##### Imóveis abrangidos

São comparticipáveis pelo **RECRIA**, fogos e partes comuns de prédios em que, pelo menos um fogo, tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da [Lei n.º46/85, de 20 de Setembro](#), onde se procedam a:

- Obras de conservação ordinária;
- Obras de conservação extraordinária;
- Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

Os incentivos não são cumuláveis com quaisquer outros subsídios, comparticipações ou bonificações concedidos pela Administração, com excepção dos atribuídos no âmbito do Programa SOLARH.

##### Condições de Financiamento

As obras a executar no âmbito do **RECRIA** beneficiam de comparticipação a fundo perdido, cujo valor é calculado nos termos do estabelecido no [Decreto-Lei nº329-C/2000, de 22 de Dezembro](#).

O IHRU pode ainda conceder financiamentos, sob a forma de empréstimo, aos proprietários dos imóveis a recuperar, até ao montante correspondente à parte do valor das obras não comparticipada.

As verbas dos empréstimos são libertadas, mediante avaliações da evolução das obras pela Câmara Municipal, sem prejuízo de poderem ser concedidos adiantamentos até 20% do valor das obras, a amortizar durante a sua realização.

O prazo máximo de reembolso dos empréstimos é de oito anos, contados da data da última utilização do capital mutuado.

##### Legislação



[Decreto-Lei nº418/99, de 21 de Outubro](#)

Introduz alterações no Código do IVA e harmoniza-o com a Lei Geral Tributável. As empreitadas realizadas no âmbito do RECRIA passam a ser tributadas à taxa reduzida.

[Decreto-Lei nº329-A/2000, de 22 de Dezembro](#) – Altera o regime de renda condicionada.

[Decreto-Lei nº329-C/2000, de 22 de Dezembro](#) (suplemento) – Altera o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados



(RECRIA). Revoga o Decreto-Lei nº197/92, de 22 de Setembro e n.º104/96, de 31 de Julho.

[Portaria nº291/2011, de 4 de Novembro](#) – valores por m<sup>2</sup> para cálculo da renda condicionada. Portaria esta com aplicações para o ano de 2012.



### Que documentos preciso de apresentar?

**Requerimento minuta e Anexos**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)

## Recriph



### Objectivos

O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (**RECRIPH**) visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal.

### Condições de Acesso

Têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que:

- Tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º38 382, de 07 de Agosto de 1951](#), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970;
- Sejam compostos, pelo menos, por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de

uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.

### Condições de Financiamento

A realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, beneficia de uma comparticipação correspondente a 20% do montante total das obras.

O valor da comparticipação é suportado em 60% pelo IHRU e em 40% pelo Município.

Poderá ainda ser concedido pelo IHRU, um financiamento aos condóminos, até ao valor das obras não comparticipadas, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

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

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

Quando as obras visem a adequação do prédio ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra riscos de incêndio em Centros Urbanos Antigos, o valor das comparticipações poderá ser aumentado em 10%.

### Início e Conclusão das Obras

As obras deverão ser iniciadas no prazo de 90 dias, a contar da notificação do deferimento do pedido de comparticipação e financiamento. Os condóminos, cujos pedidos de comparticipação e financiamento tenham sido, respectivamente, aprovados ou autorizados, ficam obrigados a dar conhecimento daqueles factos ao IHRU,

nos 15 dias subsequentes ao início e à conclusão das obras.

### Instrução do Processo de Candidatura

O administrador do prédio deverá dirigir-se à Câmara Municipal de localização do imóvel para instruir o pedido de financiamento, juntando os documentos que lhe forem indicados, nomeadamente, a certidão da acta com a deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha aprovado a realização de obras nas partes comuns do edifício, a descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e orçamento previsto e ainda fotocópia do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio.



#### Legislação

[Decreto-Lei n.º106/96, de 31 de Julho](#)

[Portaria nº711/96, de 9 de Dezembro](#)



#### Que documentos preciso de apresentar?

**Requerimento minuta e Anexos**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade)

## Solarh

### Objectivos

O SOLARH permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

### Condições de Acesso

#### Obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente

Podem-se candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior a:

- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

A habitação objecto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos;

Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;

Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo, em curso, destinado à realização de obras na habitação a financiar.

### **Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários pessoas singulares**

Podem candidatar-se as entidades que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio e da habitação objecto das obras a financiar, desde que no prédio que integra a habitação ou habitações a financiar exista, pelo menos, uma habitação com arrendamento cuja renda tenha sido objecto, ou fosse susceptível, de correcção extraordinária nos termos da [Lei n.º46/85, de 20 de Setembro](#).

### **Condições de Financiamento**

O montante máximo é o correspondente ao custo das obras, até ao limite de 11.971,15€ por habitação;

O capital é libertado de acordo com os autos de medição a efectuar pela Câmara Municipal, sem prejuízo de, com o contrato de empréstimo, poder ser concedido um valor a título de adiantamento até 30% do custo das obras;

O prazo máximo de amortização dos empréstimos a conceder às pessoas ou agregados familiares, proprietários de habitação própria permanente, é determinado em função dos rendimentos, até ao limite de 30 anos;

Nos casos de empréstimos a municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, cooperativas de habitação e construção e proprietários de fogos devolutos (pessoas singulares), o valor da prestação mensal corresponde à prestação de referência e o prazo do empréstimo é de oito anos.



### **Legislação**

[Decreto-Lei n.º39/2001, de 9 de Fevereiro](#)

[Decreto-Lei n.º25/2002, de 11 de Fevereiro](#)

[Decreto-Lei nº418/99, de 21 de Outubro](#)

### **Que documentos preciso de apresentar?**



**Requerimento minuta e Anexos**, disponível no site da autarquia [Serviços Online/requerimentos](#) e no atendimento do DPGU, (Devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, pelo titular de qualquer direito que confira o poder de realização da obra, ou pelo seu representante legal, devendo este último anexar os documentos comprovativos dessa qualidade).

Para mais informação consulte o seguinte portal:

<http://www.portaldahabitacao.pt>

## A.3 | BENEFÍCIOS FISCAIS

### IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado



Às verbas 2.19, 2.23 e 2.24 aplica-se a taxa reduzida de 6%

2.19 - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro. (Red. da [Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#))

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Red. da [Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#))

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Red. da [Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#))

### IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis



[Deliberação da assembleia municipal de 23 de Setembro 2011](#)

As medidas previstas têm como objectivo principal o de promover a reabilitação urbana dos núcleos urbanos antigos e dos prédios degradados do concelho, penalizando a especulação imobiliária dos terrenos expectantes e dos edifícios devolutos, e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento da promoção da expansão urbana e edificação da periferia da cidade, a qual exige avultados investimentos públicos.

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, vulgarmente, designado por IMI, foi aprovado pelo [Decreto-Lei n.º287/2003, de 12 de Novembro](#).

No âmbito do referido CIMI, foram aprovadas pela assembleia municipal as seguintes taxas a aplicar pelo Município:

- a. Urbanos já avaliados - 0,4% (art. 112º, n.º1, alínea c) do CIMI);
- b. Urbanos não avaliados -0,7% (art. 112º, n.º1, alínea b) do CIMI);
- c. Rústicos - 0,8% (art. 112º, n.º 1, alínea a) do CIMI).

Encontram-se ainda previstas no art. 112º do CIMI, diversas situações em que o Município pode majorar ou minorar as taxas referidas a aplicar aos imóveis. O artigo 71º do [Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#) prevê também algumas situações em que o município pode isentar, das taxas mencionadas, os prédios objecto de acções de reabilitação urbana, e que se enumeram de

forma sintética no quadro à frente.

Assim sendo, os munícipes que sejam proprietários de prédios localizados na área dos núcleos urbanos antigos do Barreiro, que pretendam ver reduzido o IMI do seu prédio, de acordo com as normas legais, deverão dirigir-se à Câmara Municipal do Barreiro, designadamente ao Departamento de Planeamento e Gestão Urbana.

Para beneficiar da isenção/minoração (imóveis objecto de acções de reabilitação urbana) e minoração de 20% (para prédios arrendados), os interessados deverão entregar requerimento dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, a solicitar a isenção/redução da taxa do IMI, acompanhado de cópias da caderneta predial urbana actualizada, do recibo de pagamento do IMI no ano anterior, do registo actualizado do imóvel na Conservatória do Registo Predial, bilhete de identidade, número de identificação fiscal e recibo da renda e do contrato de arrendamento válido perante a Administração Fiscal (se aplicável).

No caso de acções de reabilitação urbana o interessado deverá, quando se trate de obras isentas de licença, informar a autarquia antes do seu início, para que os serviços possam realizar uma vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel.

Nas situações em que o munícipe tenha pendente nos serviços municipais processos de operação urbanística, a taxa será minorada se o proprietário obter o alvará de autorização de utilização até 1 de Novembro desse ano.

Caso existam dúvidas relativamente a estas normas deverá contactar a Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de Áreas Urbanas, através do telefone 21 206 85 60 ou do email: [prourb@cm-barreiro.pt](mailto:prourb@cm-barreiro.pt), para o seu esclarecimento.

## ***IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis***



[Deliberação da assembleia municipal de 23 de Setembro 2011](#)

Atendendo ao estipulado no n.º8 do artigo 71º do [Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#) (Incentivos à Reabilitação Urbana) aditado pela [Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#), a assembleia municipal aprovou a isenção do IMT (Imposto municipal sobre transmissões) para as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana (zona Antiga do Barreiro), a vigorar no ano de 2012.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS					
Majoração/Minoração	Barreiro Antigo	Outros núcleos antigos	Concelho	Fundamento legal	Normativo
Minoração de 30%				Prédios urbanos reabilitados, construídos ou reconstruídos desde 2005 até 31 de Dezembro de 2007	Art. 112º, n.º6 do Código do IMI
Isenção por um período de 5 anos				Imóveis objecto de acções de reabilitação urbana iniciadas após o dia 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020	Art. 71º, n.º7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Incentivos à Reabilitação Urbana)
Isenção				Prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas com Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º257/95, de 30 de Setembro), objecto de acções de reabilitação urbana iniciadas após o dia 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020	Art. 71º, n.º7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Incentivos à Reabilitação Urbana)
Minoração de 30%				Prédios objecto de reabilitação urbana	Art. 112º, n.º6 do Código do IMI
Minoração de 20%, cumulativa com a anterior				Prédios urbanos habitacionais arrendados	Art. 112º, n.º7 do Código do IMI
Majoração de 30%				Prédios urbanos degradados	Art. 112º, n.º8 do Código do IMI
Majoração para o dobro da taxa aplicável				Prédios urbanos devolutos	Art. 112º, n.º3 do Código do IMI
Majoração para o triplo da taxa aplicável				Prédios urbanos em ruínas	Art. 112º, n.º3 do Código do IMI
Minoração de 30% ao estado de conservação Excelente, e 15% ao estado de conservação Bom				Prédio que corresponda à sua habitação própria e permanente, ou prédio arrendado objecto da determinação do nível de conservação prevista no NRAU pela CAM	Iniciativa municipal
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES					
Isenção				Prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado	Art. 71º, n.º8 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Incentivos à Reabilitação Urbana)

## **IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas**



*Alteração decorrente do art.º99º da  
[Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#)*

1. Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

## **IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares**



*Alteração decorrente do art.º99º da  
[Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#)*

2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior,

pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes.

3. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do [Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#) ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

4. São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#), aprovado pela Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.



5. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.

6. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do [NRAU](#), que sejam objecto de acções de reabilitação.

### ***FIIAH e SIIAH - Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional***



*Alteração decorrente do art.º102º a 105º da [Lei n.º64-A/2008 de 31 de Dezembro](#)*

É aprovado o regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH).

Estes instrumentos são abrangidos por um regime tributário bastante favorável:

- Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013.

- Ficam isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e de IRC os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares.

- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento.

- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira do FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH.

- Ficam isentos do IMT as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH.

- Ficam isentos do IMT as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH.

- Ficam isentos de imposto do selo todos os actos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra.

#### **Artigo 49º do [Estatuto dos Benefícios Fiscais](#)**

Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis os prédios integrados em fundos de investimento



imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

## *Incentivos Municipais*



### [Regulamento de taxas do Município do Barreiro](#)

Taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas (obras e loteamentos).

**Redução de 50%** nas áreas abrangidas pelos **núcleos urbanos antigos**

Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras.

**Redução de 50%** nas áreas abrangidas pelos **núcleos urbanos antigos**

Taxas devidas pela realização de vistorias, excepto as que sejam devidas pelas inspecções a ascensores, monta - cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes.

**Redução de 50%** nas áreas abrangidas pelos **núcleos urbanos antigos**

Taxas devidas pela autorização de utilização, excepto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço para dança.

**Redução de 50%** nas áreas abrangidas pelos **núcleos urbanos antigos**

## A.4 | NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

### *O NRAU criado pela Lei n.º6/2006 de 27/02*



O [Novo Regime do Arrendamento Urbano](#) tem a sua regulação essencial no [Código Civil](#). Este regime é

imediatamente aplicável, em tudo o que não é ressalvado pelas disposições transitórias, aos contratos existentes aquando da entrada em vigor da nova lei no dia 28 de Junho de 2006.

O Regime Transitório, além das normas relativas à aplicabilidade das novas regras, dedica-se essencialmente à questão da actualização das rendas.

No restante diploma tratam-se questões gerais, aplicáveis a qualquer contrato de arrendamento, e cujo lugar natural não é o [Código Civil](#). São exemplo, as disposições relativas à forma de comunicação entre as partes e as relativas à consignação em depósito.

Ao mesmo tempo, é alterado o [Código de Processo Civil](#), de forma a adequar a acção executiva para a entrega de coisa certa, às particularidades derivadas do facto de a coisa, em questão, ser uma casa arrendada.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, como acima se referiu, consta essencialmente do [Código Civil](#).

O arrendamento urbano é dividido em dois grandes sectores: **habitacional e não habitacional**.

### *Arrendamento habitacional*



Embora exista uma tendência para dar, também no arrendamento habitacional, um maior relevo à autonomia privada, não se pode ignorar que, estando em causa a habitação, há preocupações especiais a considerar. O facto de a habitação ser um

direito fundamental, como tal considerado pela Constituição, leva a que o legislador possa – e deva – conceder tratamento favorável ao arrendatário. É certo que esta reforma tem por objectivo, entre outros, o aumento da oferta de habitações para arrendar, com o que isso significa de reequilíbrio de poder entre as partes. No entanto, mesmo que o arrendatário, insatisfeito com a sua situação, não tenha dificuldade em encontrar no mercado de arrendamento uma nova habitação que satisfaça, a preço comportável, as suas necessidades, qualquer mudança de habitação tem inconvenientes associados. Justifica-se, assim, a tutela da estabilidade, traduzida, por exemplo, na manutenção do direito de preferência do arrendatário.

O arrendamento para habitação passa a poder revestir duas modalidades: **com prazo certo ou de duração indeterminada**.

O arrendamento com **prazo certo** terá uma **duração mínima de 5 anos**, renovável se nenhuma das partes a tal se opuser.

O arrendamento de **duração indeterminada terminará em caso de denúncia**. Tal denúncia, quando efectuada pelo senhorio, só poderá ocorrer mediante justificação tipificada na lei, ou mediante um dilatado pré-aviso de 5 anos.

### *Arrendamento não habitacional*



O arrendamento para fins não habitacionais não exige um tão elevado número de precauções. As actividades em causa são, maioritariamente, de natureza económica, não sendo, à partida, identificável uma parte mais fraca no contrato. Significa isto, que foi deixado à livre conformação das partes, as

normas a que se vinculam. Foi, assim, colocado à disposição dos sujeitos, um conjunto adequado de normas supletivas, que as dispensem de efectuar longos clausulados, quando não o queiram ou saibam fazer, e que ajudem a resolver questões omissas.

### *O regime transitório*

O regime transitório **incide sobre dois grandes grupos de contratos**: os **celebrados antes de 1990** (ou 1995, relativamente aos arrendamentos comerciais), e os **celebrados após essa data**.

Para ambos os grupos se prevê a sujeição ao novo regime, com ressalva da aplicação de algumas normas do RAU e da não aplicação de algumas normas do NRAU (nomeadamente, não será aplicável aos contratos já existentes a possibilidade de denúncia com pré-aviso de 5 anos). A distinção essencial entre os grupos referidos, prende-se com a possibilidade de actualização de rendas, a qual só existe para os contratos mais antigos.



Nesta nova Lei **a renda futura não é determinada pelas partes**, mas sim através da **aplicação de uma fórmula legal**, que tem como ponto de partida o valor da avaliação fiscal. O valor da avaliação fiscal é ainda submetido a uma ponderação relativa ao estado de conservação do bem. Essa ponderação, além de determinar o valor da futura renda, determina, antes disso, algo de fundamental — a possibilidade de actualização. No **arrendamento para habitação**, se o estado de **conservação for mau ou péssimo** o senhorio **não tem direito à actualização**.

Podendo ser feita a actualização, **esta ocorrerá de modo faseado**, decorrendo o faseamento em regra **ao longo de 5 anos**.

O **faseamento será feito em 10 anos** quando o **arrendatário tenha mais de 65 anos**, seja **portador de deficiência superior a 60%** ou o seu **agregado familiar** **aufira menos de cinco ordenados mínimos**.

O arrendatário, cujo agregado familiar receba um rendimento inferior a três ordenados mínimos, e o arrendatário, com idade superior a 65 anos, cujo agregado familiar receba um rendimento inferior a cinco ordenados mínimos, têm direito a um subsídio de renda.

O **faseamento decorrerá em 2 anos** quando o **rendimento seja superior a 15 ordenados mínimos** ou o **arrendamento não se refira a habitação permanente**.

São estabelecidos limites máximos para a actualização da renda, sendo o limite fixado em 50 euros de aumento da renda mensal no primeiro ano e em 75 euros em cada ano posterior de actualização. Estes limites não se aplicam quando a actualização se faça em dois anos.

Regras semelhantes se aplicam ao **arrendamento para fins não habitacionais**. Nestes arrendamentos o faseamento pode ser em 5 ou 10 anos, sendo de 10 anos quando o arrendatário seja uma micro-empresa ou uma pessoa e exista no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, quando tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos, quando exista no locado um estabelecimento aberto ao público e aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística, ou ainda, quando a actividade exercida no local tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal. Não há lugar a faseamento no caso de o estabelecimento não estar em funcionamento, ou no caso de vir a existir um trespasse ou uma alteração no controlo da sociedade.

Em caso de diferendo entre as partes, prevêem-se mecanismos expeditos para a sua resolução. Nomeadamente, são constituídas Comissões Arbitrais Municipais (CAM), compostas por representantes da Câmara Municipal, do serviço de finanças competente, dos proprietários e dos inquilinos, com relevantes finalidades, entre elas, o acompanhamento da avaliação dos prédios arrendados, a coordenação da verificação dos coeficientes de conservação dos prédios e a arbitragem em matéria de obras.

Embora com rendas actualizadas, não se pretende que os contratos anteriores a 1990 possam vigorar eternamente, sem qualquer possibilidade de o senhorio os fazer terminar. Desta forma, para estes contratos são criadas normas especiais quanto à sua transmissão por morte, bem como quanto à possibilidade de denúncia mediante pré-aviso de 5 anos no caso de ocorrer trespasse ou alteração no controlo da sociedade.



### ***Legislação do NRAU***

#### **[Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro](#)**

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

#### **[Declaração de Rectificação n.º24/2006, de 17 de Abril](#)**

De ter sido rectificada a Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro [aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)], publicada no Diário da República, 1.ª Série-A, n.º41, de 27 de Fevereiro de 2006.

#### **[Decreto-Lei n.º156/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação.

#### **[Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

#### **[Decreto-Lei n.º158/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda.

#### **[Decreto-Lei n.º159/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

#### **[Decreto-Lei n.º160/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

#### **[Decreto-Lei n.º161/2006, de 8 de Agosto](#)**

Aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

#### **[Declaração de Rectificação n.º67/2006, de 3 de Outubro](#)**

De ter sido rectificado o Decreto-Lei n.º158/2006, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º152, de 8 de Agosto de 2006.

#### **[Declaração de Rectificação n.º68/2006, de 3 de Outubro](#)**

De ter sido rectificado o Decreto-Lei n.º157/2006, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º152, de 8 de Agosto de 2006.

#### **[Portaria n.º1192-A/2006, de 3 de Novembro](#)**

Aprova o modelo único simplificado através do qual senhorios e arrendatários dirigem pedidos e

comunicações a diversas entidades, no âmbito da Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e dos Decretos-lei n.ºs 156/2006, 157/2006, 158/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto.

#### [Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de Novembro](#)

Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, regula os critérios de avaliação, as regras necessárias a essa determinação e estabelece a remuneração dos técnicos competentes e dos árbitros das comissões arbitrais municipais, ao abrigo dos Decretos-lei n.ºs 156/2006, 157/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto.

#### [Portaria n.º246/2008, de 27 Março](#)

Prorroga, por um ano, o prazo previsto no artigo 19.º da Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de Novembro.

#### [Portaria n.º24/2009, de 15 de Janeiro](#)

Prorroga, por mais um ano, o prazo previsto no artigo 19.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, prorrogado pela Portaria n.º246/2008, de 27 de Março.

### ***Legislação relacionada com o NRAU***

#### [Coeficientes de actualização das rendas](#)

Trata-se dos coeficientes que são publicados desde 1981, no âmbito de diversos diplomas, destinados a actualizar anualmente o valor das rendas para habitação nos regimes de renda livre e condicionada e para fins não habitacionais.

#### [Factores de correcção extraordinária das rendas](#)

São os coeficientes que permitiram actualizar extraordinariamente o valor das rendas a partir da Lei

n.º46/85, de 20 de Setembro. Trata-se das denominadas rendas antigas, relativas a contratos celebrados antes de 1 de Janeiro de 1980, que se encontravam congeladas e que passaram a ser corrigidas de forma extraordinária todos os anos.

#### [Retribuição mínima mensal garantida \(RMMG\)](#)

É o valor que anualmente serve de base para calcular a retribuição mínima nacional anual e o rendimento anual bruto corrigido. Também é conhecido por salário mínimo nacional.

#### [Retribuição mínima nacional anual \(RMNA\) e respectivos escalões previstos no NRAU](#)

É o valor correspondente a 14 retribuições mínimas mensais garantidas conforme estabelece o NRAU.

#### [Unidade de conta \(UC\)](#)

A unidade de conta processual, também designada por unidade de conta (UC) serve para apurar o valor das taxas a pagar pelos senhorios e arrendatários que recorram aos serviços das Comissões Arbitrais Municipais (CAM).

Para qualquer esclarecimento adicional consulte o seguinte site: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/>

## ***O RJRU criado pelo Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de Outubro***

No novo [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana](#) confere-se especial relevo à integração e coordenação da intervenção e não apenas ao aspecto patrimonial, começando por se definir os objectivos essenciais a alcançar, através da reabilitação urbana e determinar os princípios a que esta deve obedecer.

São ainda definidos dois tipos distintos de operação de reabilitação: a operação de reabilitação urbana simples, dirigida à reabilitação do edificado e tendo como objectivo a reabilitação urbana de uma área; e a operação de reabilitação urbana sistemática, uma intervenção integrada dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos colectivos, para requalificar e revitalizar o tecido urbano.

Este novo regime procura, assim, encontrar soluções para alguns desafios que se colocam à reabilitação urbana, como diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações de reabilitação; desenvolver novos instrumentos para equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação, associados à estrutura de propriedade nestas áreas; entre outros. *In site do Portal do Cidadão.*

## ***Dois conceitos fundamentais*** (artigo 2.º)

### **Área de Reabilitação Urbana**

“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada”.

### **Operação de Reabilitação Urbana**

“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

## ***Agentes da reabilitação urbana***

### **Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais** (artigo 5.º)

Dever de promoverem a reabilitação urbana na medida em que os particulares não a assegurem.

*(princípio da subsidiariedade da acção pública)*

### **Particulares** (artigo 6.º)

Dever de assegurarem e custearem a reabilitação dos respectivos imóveis.

*(princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios)*

## ***Área de reabilitação urbana***

### **Efeitos** (artigo 17.º)

A aprovação de uma área de reabilitação urbana:

- (i) obriga a respectiva Entidade Gestora a promover a operação de reabilitação urbana aprovada
- (ii) obriga à definição de benefícios fiscais (IMI/IMT), nos termos estabelecidos na legislação aplicável
- (iii) confere o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana dos proprietários/titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre imóveis

### **Termo** (artigo 18.º)

Pelo prazo fixado na estratégia ou programa de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, com o máximo 15 anos.

## ***Entidade gestora***

### **Função** (artigo 9.º)

Coordenar e gerir as operações de reabilitação urbana

### **Qualidade** (artigo 10.º)

Município ou uma Empresa do Sector Empresarial Local (Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU).

### **Competências**

Controlo das operações urbanísticas (artigo 44.º)

- (i) Licenciamento e admissão de comunicação prévia e autorização de utilização (artigo 45.º)
- (ii) Inspeções e vistorias (artigo 46.º)
- (iii) Medidas de tutela da legalidade urbanística (artigo 47.º)
- (iv) Cobrança de taxas e de compensações (artigo 48.º)
- (v) Consultas a entidades externas (artigo 50.º)

(vi) Recepção das cedências ou compensações devidas  
Utilização dos Instrumentos de execução de política urbanística (artigo 54.º).

## ***Tipos de operação***

**Operações de Reabilitação Urbana Simples** (*orientadas por uma Estratégia de Reabilitação Urbana*) (artigo 8.º)

“Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução”

**Operações de Reabilitação Urbana Sistemática** (*orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*) (artigo 8.º)

“Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento”

## ***Modelos de execução - modalidades***

### **Iniciativa dos Particulares**

Execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora (artigo 39.º)

Execução pelos particulares em administração conjunta (artigo 40.º)

### **Iniciativa das Entidades Gestoras**

Execução directa pela Entidade Gestora (artigo 41.º)

Execução através de administração conjunta (artigo 40.º)

Execução através de parcerias com entidades privadas (concessão de reabilitação e/ou contrato de reabilitação urbana) (artigo 42.º e 43.º)

## ***Instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana*** (artigo 54.º)

### **Obrigação de reabilitar e obras coercivas** (artigo 55.º)

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar.

### **Empreitada única** (artigo 56.º)

A entidade gestora pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

### **Demolição de edifícios** (artigo 57.º)

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

### **Direito de preferência** (artigo 58.º)

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções.

### **Arrendamento forçado** (artigo 59.º)

Ver separador “O arrendamento forçado e a venda forçada”.

### **Servidões** (artigo 60.º)

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades aí localizadas.

### **Expropriação** (artigo 61.º)

Podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação.

### **Venda Forçada** (artigo 62.º)

Ver separador “O arrendamento forçado e a venda forçada”.

### **Reestruturação da propriedade** (artigo 64.º)

A entidade gestora pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública, os terrenos, faixas adjacentes contínuas e prédios que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados.

### **Determinação do nível de conservação** (artigo 65.º)

A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), para efeitos de agravamento da taxa de IMI para os edifícios degradados.

### **Identificação de prédios ou fracções devolutos** (artigo 66.º)

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de agravamento da taxa de IMI.

### **Taxas municipais e compensações** (artigo 67.º)

Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana.

### **Fundo de compensação** (artigo 68.º)

Quando seja adoptada a perequação compensatória, podem ser constituídos fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.



## ***O arrendamento forçado e a venda forçada***

### **Arrendamento forçado** (artigo 59.º)

A entidade gestora poderá dar de arrendamento (mediante concurso público) um imóvel sujeito a obras coercivas se:

- (i) o proprietário não a ressarcir do custo das mesmas no prazo de 4 meses
- (ii) o proprietário não arrendar o imóvel em causa (por prazo mínimo de 5 anos) e afectar as respectivas rendas ao pagamento das despesas incorridas pela entidade gestora

O proprietário tem o direito de se opor requerendo a venda forçada ou a expropriação.

### **Venda Forçada** (artigo 62.º)

A entidade gestora poderá promover a venda forçada do imóvel (em hasta pública) se os proprietários não puderem ou não quiserem cumprir a obrigação de reabilitar.

A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

## ***Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*** (artigo 78.º)

As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana.

A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana:

- Opera -se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.

- Pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa.

- Deve ocorrer no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, caso contrário caducam os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do Decreto -Lei n.º794/76, de 5 de Novembro.

- Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, até à conversão atrás prevista ou à caducidade dos respectivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro (exercício do Direito de Preferência).

### ***Contactos***

**EMRAU** | *Equipa Multidisciplinar  
para a Regeneração de Áreas Urbanas*

Largo Alexandre Herculano, n.º85 - 5.º Esquerdo  
2830-314 Barreiro

Tel. 21 206 85 60 | [e-mail:prourb@cm-barreiro.pt](mailto:prourb@cm-barreiro.pt)  
[www.cm-barreiro.pt](http://www.cm-barreiro.pt)

