

AS QUESTÕES JURÍDICAS DA REABILITAÇÃO DE CONDOMÍNIOS.

QUAIS OS INSTRUMENTOS DE APOIO?

Maria dos Anjos Guerra

Advogada



OBRAS DE REABILITAÇÃO (DL N.º 95/2019)

- *«As intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou fracções autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas: obras de alteração, obras de reconstrução ou obras de ampliação.»*

“PROGRAMA
DE
APOIO
A
CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS”

- **12 milhões de euros.**
- **Candidatura de 4 de Abril a 28 de Dezembro de 2023 às 18h ou esgotamento da dotação.**

Objectivo:

Financiamento de medidas de eficiência energética que:

Promovam a melhoria do conforto térmico dos edifícios

Contribuam para a redução da factura energética

A renovação do parque habitacional existente

Em concreto:

Aplicação/ Substituição do isolamento térmico em coberturas, paredes exteriores ou pavimentos, cujas intervenções estejam por realizar à data da submissão da candidatura.

“PROGRAMA
DE
APOIO
A
CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS”

Destinatários:

- **Edifícios de habitação multifamiliares**, quer em regime de propriedade horizontal, quer de propriedade total com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, **licenciados para habitação até 31.12.2006.**

Não se aplica a imóveis:

- Propriedade de pessoas colectivas ou cuja utilização não seja predominantemente destinada a habitação

- Limitado a um **apoio máx. de 150.000€/ beneficiário** , sendo as despesas elegíveis, limitadas a um montante máximo, fixado por fracção autónoma do edifício, em função da tipologia de intervenção a realizar conforme a tabela que segue:

Nº Tipologia	Tipologia de intervenção	Taxa de comparticipação	Limite (por fracção autónoma renovada) ¹
1.	Aplicação ou substituição de isolamento térmico em Coberturas ²		
a)	Recorrendo a materiais de base natural (ecomateriais) ou que incorporem materiais reciclados	80%	4000€
b)	Recorrendo a outros materiais	70%	
2.	Aplicação ou substituição de isolamento térmico exterior em Paredes		
a)	Recorrendo a materiais de base natural (ecomateriais) ou que incorporem materiais reciclados	80%	4750€
b)	Recorrendo a outros materiais	70%	
3.	Aplicação ou substituição de isolamento térmico em Pavimentos ²		
a)	Recorrendo a materiais de base natural (ecomateriais) ou que incorporem materiais reciclados	80%	4000€
b)	Recorrendo a outros materiais	70%	

Condições:

1. **Inexistência de dívidas,**
2. **Comprovação de capacidade financeira** para assegurar pelo menos a sua quota parte do total dos custos da empreitada adjudicada,
3. **Acompanhamento técnico por um perito qualificado do Sistema de Certificação Energética** ou outro auditor competente para o efeito, que comprove o cumprimento dos requisitos das intervenções, que estejam registados no Portal Casa Eficiente 2020 ou no Portal Casa+ competente (financiado com um total de 400€por candidatura),
4. As intervenções apoiadas devem **cumprir a legislação,**
5. Apresentar um **melhor desempenho energético do que a solução existente,** garantindo que não produzem um impacto negativo significativo no ambiente,
6. A implementação num prazo **máx. de 2 anos** a partir da assinatura do Termo de Aceitação e até à submissão na plataforma da declaração técnica constante do Anexo I ou certificado energético final.

Pagamentos:

Pré-financiamento

- Até um máximo de 20% do valor do incentivo, com a aceitação da candidatura, a título de adiantamento inicial.

O restante reembolso

Por transferência para o beneficiário, notificado pelo FA, através da plataforma, depois de apresentadas as facturas e respectivos recibos/ comprovativos de pagamento, descritivo das facturas, auto de mediação, registo fotográfico, despesas com a certificação energética antes e após a intervenção (eventualmente comparticipadas com montante de 125€/ fracção) e o termo de responsabilidade técnica/fiscalização.

QUESTÕES JURÍDICAS

«Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício»

(art.º 1420.º do C.C.)

- Necessidade de **deliberação da assembleia de condóminos** em cuja ordem de trabalhos deverá ser indicada a **realização de obras de reabilitação** com eventual recurso ao **“Programa de Apoio a Condomínios Residenciais.”**

Deliberação da assembleia de condóminos:

Reparação ou reconstrução de zonas comuns (Substituição do isolamento térmico em coberturas, paredes exteriores ou pavimentos).
Deliberação aprovada por maioria simples dos votos representativos do capital investido.



Susceptíveis de serem consideradas **inovações*** (Aplicação do isolamento térmico em coberturas, paredes exteriores ou pavimentos).
Deliberação aprovada por uma maioria de 2/3 do valor total do prédio.

***(art. 1425.º do C.C.), segundo o qual, são consideradas inovações as obras que introduzem qualquer elemento novo no edifício.**

Consignações em acta:

- **Poderes de representação para que o administrador possa representar o condomínio em toda a candidatura ao programa.**
- Em alternativa à apresentação de 3 orçamentos previstos no n.º 2 do artigo 1436.º, **deverá ficar consignado, em acta, que tal formalidade foi dispensada ou alterada** nos termos que deverão ficar aí expressos.

Comparticipação das despesas com as obras de reabilitação:

- Quando não participadas pelo FA, **deverão ser suportadas por todos os condóminos na proporção da permilagem das respectivas fracções autónomas**, inclusive pelos que não tenham votado favoravelmente as deliberações inerentes a inovações, que só poderão ser dispensados do pagamento caso a recusa seja judicialmente considerada como fundada.



-  Bom Sucesso Trade Center
Praça do Bom Sucesso, n.º 61, Sala 806,
4150-146 Porto
-  22 60 78 770
-  legaleimobiliario@net.novis.pt