

**MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES**

**Decreto-Lei n.º 197/92**

**de 22 de Setembro**

Decorridos que foram alguns anos após a criação do programa RECRJA, pelo Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro, e mantendo-se todos os pressupostos que estiveram na sua génese — recuperar os imóveis degradados —, mostra-se, agora, conveniente aperfeiçoar o respectivo regime geral, incluindo algumas medidas cuja indispensabilidade a prática veio a demonstrar.

Por outro lado, com a publicação do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, adveio a necessidade de uniformizar o tipo de obras previstas neste diploma com as obras a realizar no âmbito do RECRJA.

Do ponto de vista formal, optou-se pela reunião num só diploma de todo o regime, revogando-se, por isso, o Decreto-Lei n.º 4/88, bem como o Decreto-Lei n.º 420/89, de 30 de Novembro, diploma que veio permitir a recuperação de todo um imóvel, desde que nesse prédio existisse pelo menos um fogo susceptível de correcção extraordinária.

Foi ouvida a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º**

**Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados**

O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, abreviadamente designado RECRJA, visa apoiar a execução das obras definidas no artigo 11.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de uma participação financeira.

**Artigo 2.º**

**Beneficiários**

1 — Têm acesso ao RECRJA, nos termos do presente diploma, os proprietários e senhorios que procedam nos fogos e nas partes comuns do prédio a:

- a) Obras de conservação ordinária;
- b) Obras de conservação extraordinária;
- c) Obras de beneficiação, desde que por acordo expresso com o arrendatário não haja lugar a ajustamento de renda na parte participada ao abrigo deste diploma.

2 — Os arrendatários e as câmaras municipais podem ter acesso ao RECRJA sempre que, nos termos dos artigos 15.º e 16.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, se substituam aos senhorios na realização das obras.

**Artigo 3.º**

**Obras participáveis**

1 — Podem ser participadas as obras em fogos:

- a) cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro;
- b) cuja renda é susceptível de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, desde que sejam executadas pela câmara municipal ou pelo arrendatário.

2 — Podem, ainda, ser participadas as obras em todos os fogos e fracções não habitacionais de um prédio, desde que nesse prédio existam fogos cujas obras sejam participáveis nos termos do número anterior.

**Artigo 4.º**

**Regime da participação**

1 — As participações concedidas pela administração central, por intermédio do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, e pela administração local, através do respectivo município, nos termos do presente diploma, são a fundo perdido.

2 — O valor das participações é suportado pelas entidades referidas no número anterior na proporção de 60% e 40%, respectivamente.

**Artigo 5.º**

**Valor da participação**

1 — Na fixação do valor das participações são tidos em conta o montante das obras a executar e o valor das rendas.

2 — As regras de cálculo da participação e os respectivos montantes máximos constam de portaria dos Ministros das Finanças, do Planeamento e da Administração do Território e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

3 — Para efeito do cálculo de participações nas obras a realizar nas partes comuns do prédio, a proporção correspondente a cada fogo é calculada nos termos do artigo 1418.º do Código Civil.

4 — No caso de fogos e fracções não habitacionais não arrendadas, o valor da renda a considerar para efeitos de cálculo de participação é o correspondente ao valor locatício dos fogos em regime de renda condicionada.

5 — O valor das participações pode ser aumentado quando as obras visem a sua adequação ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro.

**Artigo 6.º**

**Instrução do pedido de participação**

1 — O pedido de participação é instruído com os seguintes elementos:

- a) Identificação do proprietário e do senhorio, se não forem a mesma pessoa;

- b) Identificação do prédio, número de fogos e respectivas rendas, comprovadas mediante cópia dos recibos referentes ao mês anterior à apresentação do pedido de comparticipação;
- c) Relatório técnico, aprovado pela câmara municipal, comprovativo do estado de conservação do imóvel e das obras de que carece;
- d) Descrição dos diversos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivo orçamento, discriminado por fogo e por partes comuns;
- e) Declaração de compromisso de início das obras no prazo de 90 dias a contar da data da notificação do deferimento do pedido;
- f) O prazo a que se refere a alínea anterior pode ser prorrogado uma vez, por igual período, mediante a apresentação ao Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado de requerimento devidamente fundamentado.

2 — Quando se trate de obras da iniciativa das câmaras municipais, os pedidos são instruídos com os elementos a que se referem as alíneas b), c), d) e e) do número anterior e ainda com cópia dos autos de vistoria e de certidão de notificação dos senhorios para a realização das obras que hajam sido ordenadas, nos termos do artigo 13.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

3 — No caso de as obras serem da iniciativa dos arrendatários, os pedidos são instruídos com os elementos a que se referem os números anteriores e, ainda, com cópia do orçamento do respectivo custo, aprovado pela câmara municipal, e com a identificação do requerente.

4 — Quando se trate das obras a que se refere o n.º 5 do artigo 5.º, do requerimento deve constar a identificação do despacho conjunto previsto no n.º 3 do artigo 1.º das Medidas Cautelares contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro, bem como declaração da câmara municipal atestando que as obras se destinam a adequar o prédio ao disposto neste diploma.

#### Artigo 7.º

##### Apresentação do pedido de comparticipação

1 — O pedido de comparticipação, devidamente instruído, é apresentado à câmara municipal.

2 — A câmara municipal, após aprovação das obras a realizar, remete o pedido de comparticipação ao Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, juntamente com os seguintes elementos:

- a) Cálculo dos valores das comparticipações por fogo, efectuado de acordo com o disposto no presente diploma;
- b) Declaração da câmara municipal definindo o valor da comparticipação a conceder por si.

3 — Os pedidos de comparticipação formulados pela câmara municipal são entregues no Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, deles devendo constar os elementos previstos no número anterior.

#### Artigo 8.º

##### Concretização da comparticipação

1 — A decisão do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado é comunicada ao requerente e à câmara municipal.

2 — Quando se verifique a atribuição da comparticipação, da decisão a que se refere o número anterior constará o montante da comparticipação.

3 — A comparticipação municipal, caso a ela haja lugar, é concretizada nos termos e condições a acordar entre as partes.

4 — Mediante a apresentação de declaração emitida pela câmara municipal que confirme a conclusão das obras, o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado depositará, à ordem do requerente, o valor integral da sua comparticipação.

5 — Nos casos em que exista comparticipação municipal, a efectivação do disposto no número anterior deve ser precedida da apresentação da declaração emitida pela câmara municipal que confirme a realização e concretização daquela comparticipação.

6 — O direito à comparticipação caduca se as obras não forem iniciadas no prazo constante das alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 6.º

#### Artigo 9.º

##### Início e conclusão das obras comparticipadas

Os senhorios, arrendatários, proprietários e câmaras municipais cujos pedidos de comparticipação tenham sido aprovados ficam obrigados a comunicar ao Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado o início e a conclusão das obras nos 15 dias subsequentes.

#### Artigo 10.º

##### Protocolo de adesão

O Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado pode celebrar, com os municípios, protocolos de adesão ao RECRIA, visando definir a sua articulação para efeitos de instrução e deferimento de pedidos de comparticipação, acompanhamento das obras e pagamento das comparticipações.

#### Artigo 11.º

##### Norma revogatória

São revogados os Decretos-Leis n.ºs 4/88, de 14 de Janeiro, e 420/89, de 30 de Novembro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 16 de Julho de 1992. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Luís Francisco Valente de Oliveira* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral*.

Promulgado em 25 de Agosto de 1992.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 25 de Agosto de 1992.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.