



Cofinanciado por:



Guia do Beneficiário

IFRRU 2020

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas



A reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades

FICHA TÉCNICA

Título

Guia do Beneficiário

Editor

Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Endereço

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº. 5, 7.º andar

1099-019 Lisboa

TEL + 351 21 723 17 98

ifrru@ifrru.ihru.pt

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/>

Data de edição

outubro de 2017

Controlo de versões

N.º Versão	Data de aprovação em CD	Descrição
1.0		

Índice

1. O QUE É O IFRRU 2020?.....	6
2. APOIOS DISPONÍVEIS	7
3. ENTIDADES GESTORAS.....	12
4. BENEFICIÁRIOS.....	13
5. OPERAÇÕES QUE PODEM SER APOIADAS	16
6. TERRITÓRIOS ABRANGIDOS	20
7. TIPOLOGIA DE DESPESAS	22
8. REQUISITOS ESPECÍFICOS EFICIÊNCIA ENERGÉTICA	28
9. ETAPAS DE UMA OPERAÇÃO	33
10. PROCESSO DE CANDIDATURA.....	34
11. ANÁLISE, DECISÃO E CONTRATATAÇÃO.....	38
12. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO.....	43
13. REPORTE SOBRE AS OPERAÇÕES	47
14. VERIFICAÇÕES.....	48
15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	49

ANEXO 1 – Formulário de candidatura, com instruções de preenchimento

ANEXO 2 – Medidas de Eficiência Energética

ANEXO 3 – Modelo de Relatório de Execução

OBJETO

O presente Guia constitui uma orientação para apoio aos **beneficiários** dos produtos financeiros disponibilizados pelo **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**.

DEFINIÇÕES

Beneficiário – também designado por beneficiário final, é a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, responsável pela execução de um investimento em reabilitação e regeneração urbanas, apoiado pelo IFRRU 2020 através dos seus produtos financeiros.

Candidato – a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que apresenta uma candidatura, isto é um pedido de financiamento, para acesso aos apoios do IFRRU 2020. Caso a candidatura seja aprovada, o candidato passa a ser um beneficiário dos financiamentos do IFRRU 2020.

Banco ou Bancos – as entidades da banca comercial que foram selecionadas através de um concurso público internacional para disponibilizar os empréstimos apoiados pelo IFRRU 2020 e asseguram a receção e gestão dos processos de financiamento dos beneficiários.

Início dos trabalhos – início dos trabalhos de construção civil relacionados com o investimento de reabilitação urbana, ou o primeiro compromisso firme de encomenda de equipamentos ou qualquer outro compromisso que torne o investimento irreversível, consoante o que acontecer primeiro. A compra de terrenos ou de edifícios e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças e a realização de projetos e de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos.

Produtos financeiros – os produtos disponibilizados aos beneficiários pelas Entidades Gestoras Financeiras, nomeadamente empréstimos, garantia e bonificações de comissões de garantia (*a regular ainda com a SPGM*).

FEEI – os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, que, no caso português, para o período 2014-2020, correspondem aos fundos programados para o Portugal 2020, provenientes, no caso do IFRRU 2020, dos Programas Operacionais Regionais (Norte 2020, Centro 2020, Lisboa 2020, Alentejo 2020, CrescAlgarve 2020, Açores 2020 e Madeira 14-20) e do Programa Operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR).

Nível de conservação de um edifício – Quantificação do estado de degradação de um edifício, realizada nos termos do artigo 2.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, pela Câmara Municipal ou por quem tenha essa competência delegada pela Câmara. O parecer prévio específico para o IFRRU 2020, a emitir pela Câmara Municipal contém esta certificação, se aplicável (não aplicável no caso de reabilitação de zonas industriais abandonadas).

Operação – a operação de reabilitação urbana promovida pelo candidato que constitui o objeto da candidatura ao IFRRU 2020

Reabilitação integral de um edifício – as obras através das quais se confere a um edifício, no seu todo, adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, não sendo considerada reabilitação integral as obras de mero restauro, manutenção, limpeza, embelezamento ou equipamento do edifício. Neste âmbito, são elegíveis as seguintes tipologias de obras (definições nos termos do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação): obras de reconstrução; obras de alteração; obras de ampliação; obras de conservação que resultem num aumento em pelo menos 2 níveis no estado de conservação do imóvel,

atestado pela Câmara Municipal; obras de demolição (total ou parcial), desde que antecedendo um dos tipos de obras referidas nos pontos anteriores. No âmbito do IFRRU 2020, a aferição deste critério é confirmada através do parecer específico que é emitido pela Câmara Municipal respetiva.

SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CEB – Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa

EG IFRRU 2020 – Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

FEEI – Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (no caso do IFRRU 2020 apenas: FEDER e Fundo de Coesão)

PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana

SGM – Sociedades de Garantia Mútua

1. O QUE É O IFRRU 2020?

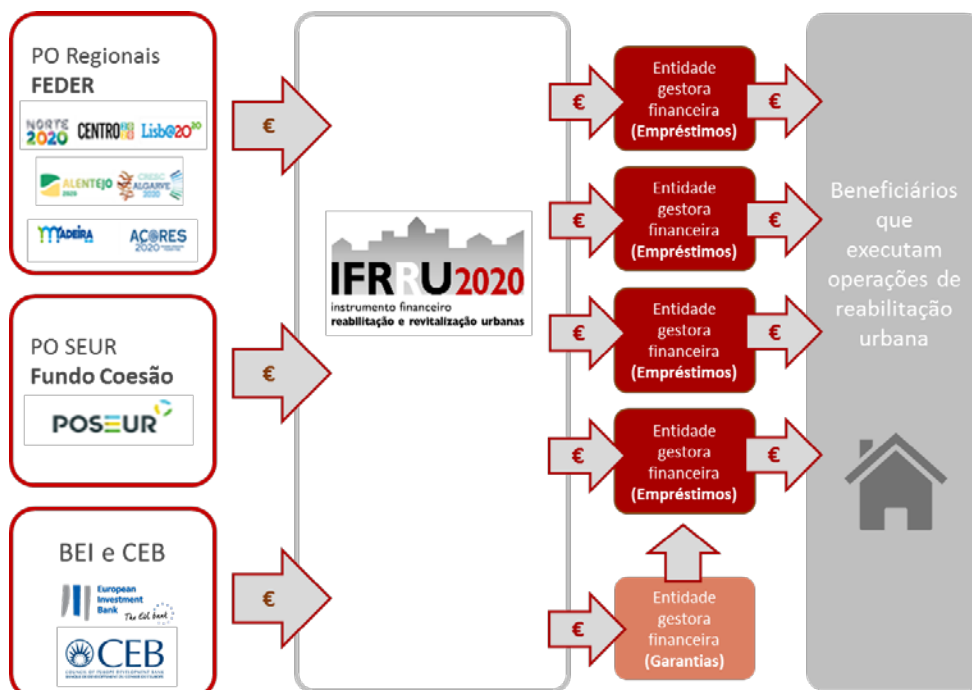
O **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções



integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Num único pedido de financiamento o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Estas condições mais vantajosas, em termos de taxas de juro, maturidades e períodos de carência, resultam da **combinação de fundos públicos**, nomeadamente fundos europeus do Portugal 2020 (FEDER e Fundo de Coesão), através de todos os programas operacionais regionais (PO Norte 2020, PO Centro 2020, PO Lisboa 2020, PO Alentejo 2020, PO Cres Algarve 2020, PO Açores 2020, PO Madeira 14-20) e do programa operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), e empréstimos do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), **com fundos privados** disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.



2. APOIOS DISPONÍVEIS

Os apoios do IFRRU 2020 são concedidos através de produtos financeiros de dois tipos (**não acumuláveis**):

Empréstimos, compostos por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco:

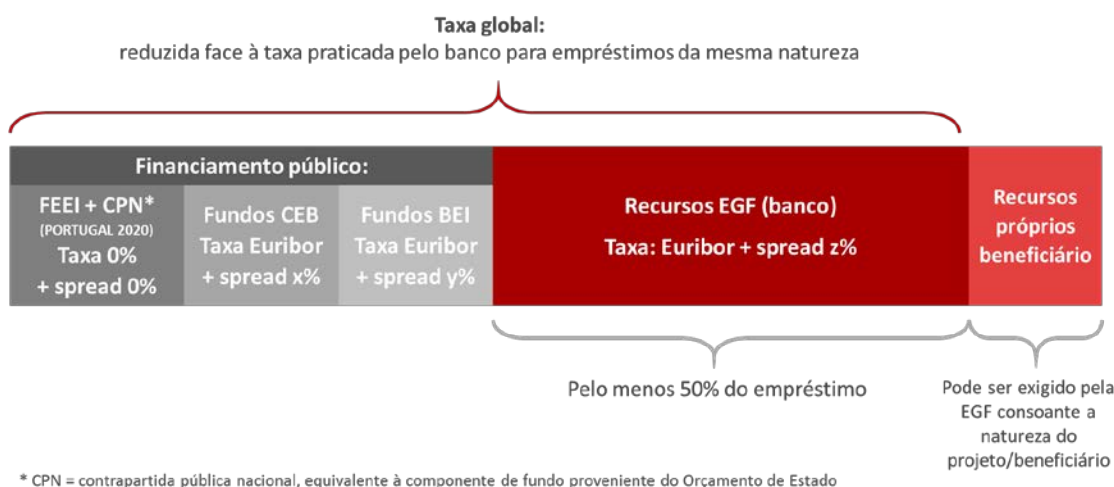
- > com **maturidades até 20 anos**, sendo a mesma definida pelo Banco em função da maturidade mais adequada ao projeto em função da previsão temporal da sua rentabilidade;
- > **períodos de carência** equivalentes ao período do investimento estimado (período de duração da obra) + 6 meses, com um **máximo de 4 anos**;
- > **taxas de juro** abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;

Para aferir o valor específico da taxa de juro aplicável ao seu pedido de financiamento, o candidato decide o Banco com o qual pretende contratar, podendo consultar o(s) vários Banco(s) e desta forma aferir as melhores condições oferecidas (ver entidades selecionadas no **Ponto 3** deste Guia).

O valor global da taxa de juro depende da combinação das várias fontes de financiamento, sendo que apenas a taxa de juro da parte financiada dos fundos europeus e respetiva contrapartida pública nacional é 0%. A definição da percentagem dessas várias fontes de financiamento varia em função da natureza do projeto, determinando o valor final da taxa de juro, como se evidencia no esquema abaixo. A taxa global será, contudo, **sempre inferior** à que o Banco praticaria num empréstimo relativo a um investimento da mesma natureza que não beneficiasse dos apoios do IFRRU 2020.

Exemplo:

Composição de um empréstimo IFRRU 2020



- > **cobertura** do financiamento – pode ir até 100% do valor do investimento, dependendo das

necessidades de financiamento e da análise de risco pelo Banco, e neste caso não serão exigidos recursos próprios do beneficiário;

- > **colaterais** – os exigidos pelo Banco selecionado, consistindo preferencialmente em hipoteca do imóvel a reabilitar, podendo ser exigidos como condição para a celebração do contrato de financiamento ou durante a vigência deste. Os colaterais negociados têm de ser mantidos durante a vigência do contrato de empréstimo em montante pelo menos igual ao do capital em dívida em cada momento
- > **custos inerentes ao financiamento**, tais como comissões de análise, de avaliação e de gestão do financiamento são globalmente inferiores aos valores praticados pelo Banco para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020, sendo os custos associados à contratação dos financiamentos, designadamente os associados a avaliação de imóveis, registos e escrituras, impostos ou taxas, e outras despesas similares, da responsabilidade do beneficiário.

Apesar de não haver lugar a **vendas associadas** obrigatórias (isto é, a concessão do crédito não depende da aquisição de outros produtos ou serviços do Banco) pode, todavia, o Banco propor a aquisição facultativa de outros produtos financeiros disponibilizando uma maior redução do custo do contrato de crédito (por exemplo, o *spread*), sendo que o Banco não pode propor a aquisição de produtos que envolvam risco de capital.¹

O quadro seguinte sistematiza as condições do produto **Empréstimos** no âmbito do IFRRU 2020 (nota: não dispensa a consulta das condições detalhadas e específicas para o projeto junto de cada banco).

¹ Não se consideram vendas obrigatórias associadas a centralização de tesouraria, se exigida pelo Banco.



Montante da linha (fundos públicos)	255 M€	186 M€	117 M €	83 M€
Alavancagem*	1: 1,15	1 : 1	1 : 1,3	1 : 1
Spread de referência para risco médio	Função do risco da operação (-100 bps face a spread médio de operação equiparada)	Função da avaliação de risco do proponente do projeto	Função do risco da operação (-200 bps face a spread médio de operação equiparada)	Função da avaliação de risco do proponente do projeto
Montante máximo de investimento	20 M€			
Montante de financiamento máximo por operação	20 M€	20 M€	90% do valor do investimento, até máximo de 18 M€ (ou 1 milhão, se fração)	20 M€
Montante mínimo pedido de financiamento	sem mínimo	Particulares: 15 mil € Empresas: 200 mil €	100 mil €	sem mínimo
Prazo maturidade máximo (anos)	20 para arrendamento 7 para venda	20	20	20
Período de carência máximo (anos)	Prazo estimado de execução da operação acrescido de 6 meses, com máximo de 4 anos contados desde a data da contratação			
Garantias	Preferencialmente hipoteca do imóvel. Montante pelo menos igual ao do capital em dívida em cada momento.			
Custos e comissões	Comissão up front (engloba comissão de dossier de avaliação e de formalização): > Empresas 0,65% do capital (ex: para 1M€ - 39% vs preçário) > Particulares 1% do capital (ex: para 1M€ - 17% vs preçário) Restantes comissões: preçário em vigor	Preçário em vigor apenas aplicado à componente do empréstimo do Banco	Redução de 10% sobre todas as comissões previstas em preçário para operações similares de crédito Isenção de comissão sobre liquidação antecipada	Comissões máximas: Preçário em vigor (até 2% e apenas sobre componente do empréstimo do Banco)

* Para cada euro de financiamento público, identifica a parte do Banco

Garantias – geridas pela entidade selecionada para este tipo de produto (ver **Ponto 3** deste Guia), destinam-se a projetos que não dispõem de garantia bastante, tendo por objetivo viabilizar a concessão de empréstimos que, por falta de garantia, não poderiam aceder aos mesmos.

O IFRRU 2020 apoia o projeto através de uma garantia financiada com fundos europeus, que pode cobrir **até um máximo de 70% do valor do empréstimo**, variando em função do prazo do empréstimo.

Esta garantia financiada pelo IFRRU 2020 tem de estar associada a um empréstimo concedido exclusivamente com financiamento de um **Banco selecionado para o produto Empréstimos**, e destinar-se a apoiar a realização de uma operação que cumpra os requisitos estabelecidos pelo IFRRU 2020, nomeadamente os descritos nos Pontos 4 a 8 deste Guia.

O quadro seguinte sistematiza as condições do produto **Garantias** no âmbito do IFRRU 2020.

Maturidade	Montante máximo da garantia por empresa	Garantia mútua	Nível de risco	Comissão de garantia máxima (1)		Spread (2)	
				PME Líder	Não PME Líder	PME Líder e Não PME	Não PME Líder
ATÉ 10 ANOS	4,5 M€	60%	A	0,55%	0,60%	1,46%	1,61%
			B	0,85%	0,90%	2,05%	2,20%
			C	1,35%	1,40%	2,85%	3,00%
10 – 15 ANOS		65%	A	0,60%	0,65%	1,66%	1,81%
			B	0,90%	0,95%	2,25%	2,40%
			C	1,40%	1,45%	3,05%	3,20%
15 – 20 ANOS		70%	A	0,65%	0,70%	1,86%	2,01%
			B	0,95%	1,00%	2,45%	2,60%
			C	1,45%	1,50%	3,25%	3,40%

(1) A empresa não tem de suportar a totalidade da comissão de garantia, dado que a mesma é bonificada em 1% do valor garantido em metade do período contratado.

(2) Os juros serão integralmente suportados pelo beneficiário, com a possibilidade de opção entre taxa variável ou taxa fixa. Os Bancos poderão cobrar ao Beneficiário uma comissão de estruturação e montagem da operação de até 0,75% flat e uma comissão de gestão/accompanhamento anual de até 0,50%.



3. ENTIDADES GESTORAS

Foram selecionadas, através de concurso público, com publicidade internacional, limitado por prévia qualificação (foram qualificadas apenas as entidades que se candidataram e que apresentavam capacidade técnica para gerir empréstimos para a reabilitação urbana e capacidade financeira), as seguintes entidades:

Produto Empréstimos:

- > Banco Santander Totta
- > Banco BPI
- > Banco Comercial Português
- > Banco Popular Portugal

Produto Garantias:

- > Fundo de Contragarantia Mútuo (FCGM)

Para acederem aos apoios IFRRU 2020, os interessados deverão dirigir-se à rede comercial de qualquer um dos Bancos selecionados.

No caso do produto **Garantias**, ainda que os pedidos de financiamento sejam sempre formulados junto dos balcões de qualquer um dos Bancos selecionados, poderão ser obtidas informações sobre o IFRRU2020, junto da Sociedade Portuguesa de Garantia Mútua (entidade gestora do FCGM) ou das sociedades de garantia mútua (SGM):

- > Norgarante;
- > Garval;
- > Lisgarante;
- > Agrogarante.

4. BENEFICIÁRIOS

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 **qualquer entidade**, singular ou coletiva, pública ou privada, devendo cumprir os seguintes **critérios gerais de elegibilidade**²:

- a) Estar legalmente constituído, quando aplicável, a declarar na candidatura e a comprovar até à data de celebração do contrato;
- b) Ter a situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a administração fiscal e a segurança social, a declarar na candidatura, e a comprovar aquando da celebração do contrato e a cada desembolso;
- c) Poder legalmente desenvolver as atividades no território abrangido pelo IFRRU 2020 e pela tipologia das operações e investimentos a que se candidata³, condição a declarar na candidatura e a verificar até à entrada em exploração dessa atividade;
- d) Possuir, ou poder assegurar até à aprovação da candidatura, os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento da operação;
- e) Ter a situação regularizada em matéria de reposições, no âmbito dos financiamentos dos FEEI, a declarar na candidatura e a cada pedido de desembolso;
- f) Ter uma situação económico-financeira equilibrada, a demonstrar na candidatura, que, no caso de entidades não empresariais será dispensada, apenas tendo de ser demonstrada a capacidade financeira já prevista na alínea d);
- g) Não estar abrangido por situações de impedimento descritas no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 159/2014, de 27 de outubro⁴, a declarar na candidatura;

² De acordo com o exigido pelos financiadores do IFRRU 2020, nomeadamente critérios de elegibilidade gerais dos FEEI do Portugal 2020, previstas no **Decreto-Lei n.º 159/2014, de 27 de outubro**, que estabelece as regras gerais de aplicação dos programas financiados pelos FEEI, na **Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro**, que aprova o Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, na **Portaria n.º 97-A/2015, de 30 de março**, que aprova o Regulamento Específico do Domínio da Inclusão Social e Emprego, na **Portaria n.º 92/2015, de 25 de maio**, da Secretaria Regional das Finanças e da Administração Pública da Madeira, que define o regime de acesso aos apoios concedidos pelo Programa Operacional da Região Autónoma da Madeira 2014-2020, designado por “Madeira 14-20”, relativamente às operações cofinanciadas pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), e na **Resolução do Conselho do Governo n.º 30/2015, de 26 de fevereiro de 2015**, que aprova o Regulamento de Acesso às Prioridades de Investimento do Programa Operacional AÇORES 2020 financiadas FEDER, bem como nos regulamentos comunitários aplicáveis.

³ A exploração de imóveis pode assumir diversas figuras jurídicas, sendo a mais comum o arrendamento, o qual poderá ser habitacional ou não habitacional, gozando de regimes jurídicos algo distintos. São várias as soluções nesta matéria, consoante se trate de pessoa individual ou coletiva, residente ou não residente, pelo que cada caso deverá ser objeto de uma ponderação individual. Para cumprimento deste critério de elegibilidade, caso o arrendamento não seja a forma de exploração em causa, mas sim a exploração direta da atividade a instalar no imóvel por parte do beneficiário do financiamento IFRRU 2020, devem então ser cumpridos os regimes específicos ligados à atividade económica a exercer no imóvel reabilitado.

⁴ 1 - Os beneficiários que tenham sido condenados em processo-crime por factos que envolvam disponibilidades financeiras dos FEEI ficam impedidos de aceder ao financiamento público por um período de três anos, a contar do trânsito em julgado da decisão condenatória, salvo se da pena aplicada no âmbito desse processo resultar período superior.

- h) Não ter salários em atraso, reportados à data da apresentação da candidatura ou até ao momento da assinatura contrato de financiamento com o Banco selecionado, (exceto para pessoas singulares que não sejam empresas), a declarar na candidatura e na assinatura contrato de financiamento;
- i) Na candidatura apresentar uma declaração de compromisso em como irá prestar a informação considerada necessária para o acompanhamento e monitorização da execução dos investimentos, de acordo com a periodicidade definida, e aceita ser auditado pela Inspeção-Geral de Finanças, enquanto Autoridade de Auditoria, a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, enquanto Estrutura de Auditoria Segregada e Autoridade de Certificação, a Comissão Europeia e o Tribunal de Contas Europeu;
- j) Não deter⁵ nem ter detido capital numa percentagem superior a 50%, por si ou pelo seu cônjuge, não separado de pessoas e bens, ou pelos seus ascendentes e descendentes até ao 1.º grau, bem como por aquele que consigo viva em condições análogas às dos cônjuges, em empresa que não tenha cumprido notificação para devolução de apoios no âmbito de uma operação apoiada por fundos europeus, apresentando declaração deste compromisso na candidatura;
- k) Não ter incidentes não justificados ou incumprimentos junto da banca e não estar em classe de rejeição de risco de crédito, conforme escala de classificação definida pelo Banco, incluindo avalistas (quando existam), e sócios (no caso das empresas), condição que não carece de comprovação pelo beneficiário mas que é avaliada pelo Banco;
- l) Assegurar a conformidade com os procedimentos legais nacionais e comunitários em matéria de mercados públicos, para as empreitadas e aquisições de bens e serviços que vier a realizar, se aplicável (ver Ponto 12);
- m) Demonstrar, na candidatura ou no limite até à celebração do contrato, a titularidade que confira ao candidato poderes para realizar a intervenção nos bens (imóvel, fração, espaço) objeto do pedido de financiamento (considerando-se qualquer título - seja direito de propriedade, arrendamento, usufruto, concessão, ou qualquer outro em direito permitido).

Quando o beneficiário seja uma **empresa**, deve, além dos critérios gerais anteriores, no momento do pedido de financiamento, cumprir os seguintes:

- n) Não ser uma empresa em dificuldade, de acordo com a definição prevista no artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho, a declarar sob compromisso na candidatura;
- o) Não se tratar de uma empresa sujeita a uma injunção de recuperação, ainda pendente, na sequência de uma decisão anterior da Comissão Europeia que declara um auxílio ilegal e incompatível com o

5 - Os beneficiários que tenham sido condenados em processo-crime ou contraordenacional por violação da legislação sobre trabalho de menores e discriminação no trabalho e emprego, nomeadamente em função do sexo, da deficiência e da existência de risco agravado de saúde, ficam impedidos de aceder ao financiamento público, por um período de três anos, a contar do trânsito em julgado da decisão condenatória, salvo se da sanção aplicada no âmbito desse processo resultar período superior.

11 - Sempre que o beneficiário seja uma pessoa coletiva, o disposto nestes números é aplicável, com as necessárias adaptações, aos titulares dos órgãos de direção, de administração e de gestão e a outras pessoas que exerçam funções de administração ou gestão.

⁵ Aplica-se a pessoas singulares ou, no caso de pessoas coletivas, aos titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência.

mercado interno, conforme previsto na alínea a) do n.º 4 do artigo 1º do Regulamento (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho, apresentando na candidatura declaração de compromisso;

- p) Não ter encerrado a mesma atividade ou uma atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos dois anos que antecedem o pedido de financiamento e de que não tem planos concretos para encerrar essa atividade no prazo máximo de dois anos após a conclusão do investimento para o qual o financiamento é solicitado, conforme previsto na alínea d) do artigo 13º do Regulamento (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho, apresentando na candidatura declaração de compromisso;
- q) Caso seja uma Pequena ou Média Empresa (PME), na aceção da Recomendação 2003/361/CE da Comissão, comprovar essa condição até à data da aprovação do financiamento, através da Certificação Eletrónica de PME emitida pelo IAPMEI (disponível em <https://www.iapmei.pt/Paginas/Certificacao-PME-Area-Empresa.aspx>) de acordo com o determinado pelo Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro.

Os critérios de elegibilidade são demonstrados ou declarados (consoante aplicável) no formulário de candidatura referido no **Ponto 10** e cujo modelo consta do **Anexo 1** a este Guia.

5. OPERAÇÕES QUE PODEM SER APOIADAS

O IFRRU 2020 pode apoiar as seguintes operações:

- a) **Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação⁶ igual ou inferior a 2;⁷**
- b) **Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas** – que pode incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público;
- c) **Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral** - este tipo de operação visa os casos em que num determinado edifício de propriedade pública, e no qual é praticado o arrendamento apoiado (previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, vulgarmente designado de “habitação social”), coexistem frações de propriedade privada. No caso de estar prevista uma intervenção de carácter público de reabilitação desse edifício, os proprietários das frações privadas desse edifício são apoiados através do IFRRU 2020. Estas frações, têm de estar integradas em edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia ainda as medidas de **eficiência energética**, complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente **habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva**.

As operações terão de estar localizadas nos territórios indicados no **Ponto 6** deste Guia.

Independentemente da sua tipologia, as operações terão de cumprir os seguintes **critérios gerais de elegibilidade**:

- a) Justificar a necessidade e a oportunidade da realização da operação;
- b) Exibir os documentos comprovativos, quando aplicáveis, do processo de licenciamento ambiental e de controlo prévio da operação urbanística, até ao momento da contratação do financiamento;

OBRAS SUJEITAS A LICENCIAMENTO MUNICIPAL

- *Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de **imóveis classificados ou em vias de classificação**, bem como de **imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação**, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de **imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação**; (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de reconstrução **com aumento da altura da fachada ou do número de pisos**; (alínea e) do n.º*

⁶ Determinado por perito nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

⁷ Inclui-se a reabilitação integral de edifícios que tenham por objeto equipamentos de utilização coletiva. No caso do edifício a reabilitar ser de uma entidade pública e se destinar ao funcionamento dos serviços relacionados com as suas áreas de competência, só são apoiadas a recuperação de fachada e cobertura desde que o edifício tenha valor patrimonial e esteja inserido em PARU.

2 do artigo 4.º do RJUE)

- Obras de **demolição de edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução**; (alínea f) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)
- Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em **áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública**. (Alínea g) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE)

OBRAS SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- > Obras de reconstrução **sem aumento da altura da fachada ou do número de pisos**; (alínea a) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)
- > Obras de construção, de alteração ou de ampliação **em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor**; (alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)
- > Obras de construção, de alteração ou de ampliação **realizadas em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais** e das quais não resulte uma edificação com cêrcea (altura da fachada) 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; (alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)
- > Edificação de **piscinas associadas a edificação principal**; (alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)
- > • **Operações urbanísticas precedidas de informação prévia homologada favoravelmente**, nos termos dos n.º 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE).

Notas:

- > É possível optar pelo licenciamento quando estejam em causa operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia – cfr. N.º 6 do art. 4.º do RJUE. Esta opção tem de ser expressa no requerimento inicial.
- > As obras de conservação, as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas, bem como as obras de escassa relevância urbanística (artigo 6.º-A do RJUE), desde que não incidentes em imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público, em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, ou em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, estão isentas de controlo prévio.
- > Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151 -B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), não pode ser emitida licença ou apresentada comunicação prévia ao abrigo do RJUE sem previamente ter sido emitida declaração de impacte ambiental (DIA) favorável ou condicionalmente favorável ou, no caso de o procedimento de AIA ter decorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojecto, emitida decisão favorável sobre a conformidade do projeto de execução com a DIA.

- c) Apresentar uma caracterização técnica e uma fundamentação dos custos de investimento e do calendário de realização física e financeira;

Para demonstrar que os custos de investimento apresentados estão fundamentados e são razoáveis, devem ser apresentados 3 orçamentos válidos, para cada aquisição, e explicitado o critério de escolha

(preço mais baixo ou proposta economicamente mais vantajosa, neste caso justificando os critérios que foram ponderados para a escolha de uma proposta em detrimento das restantes⁸) exceto nos casos em que o beneficiário irá aplicar as regras de contratação pública e no caso das medidas de eficiência energética para a habitação, sendo que, neste último caso, a verificação quanto à razoabilidade dos custos é feita com base numa tabela de custos padrão (ver Ponto 8 deste Guia).

Na elaboração do calendário de realização física e financeira, devem ser ponderadas as conclusões da avaliação dos riscos de execução (previstos na al.g);

- d) Incluir a previsão das metas a alcançar em resultado da operação, para indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos;
- e) Não terem sido iniciados os trabalhos relativos ao projeto (ver definição de “início dos trabalhos” no início deste Guia);
- f) Apresentar viabilidade financeira e gerar recursos suficientes através das rendas previstas ou outros proveitos de exploração para assegurar o reembolso dos financiamentos obtidos;

A demonstração da viabilidade financeira do projeto é essencial quer na decisão de investimento quer na decisão de financiamento, já que se pretendem apoiar investimentos que apresentam sustentabilidade e, como tal, são viáveis, gerando recursos que permitem não só suportar o custo do investimento como a exploração do imóvel reabilitado, ainda que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Neste contexto, importa ter presente qual é a atividade que vai ser desenvolvida no imóvel pelo beneficiário do financiamento. A exploração do imóvel reabilitado pode assumir diversas formas, sendo a mais comum o arrendamento, o qual poderá ser habitacional ou não habitacional. No caso da exploração revestir a forma de arrendamento, então a viabilidade financeira do projeto deve basear-se nos custos (de investimento e manutenção) e proveitos (rendas) obtidos. Caso esteja em causa a exploração da atividade económica a instalar no imóvel, diretamente por parte do beneficiário do financiamento, então a viabilidade financeira a demonstrar prende-se com as receitas líquidas geradas por essa atividade.

Exceptuam-se da obrigação de elaboração de estudo de viabilidade financeira os casos em que o edifício se destina a habitação própria, ou quando o beneficiário irá realizar um investimento de interesse público que não gera receitas líquidas positivas. Nestes casos, o beneficiário deve apenas demonstrar ter capacidade financeira para reembolsar o apoio concedido na periodicidade acordada.

- g) Apresentar uma avaliação dos riscos associados à operação, designadamente de carácter financeiro, estes associados à análise de sensibilidade da exploração da atividade (inerentes designadamente a uma quebra nas receitas estimadas) ou associados à execução, nomeadamente ponderando a possível existência de achados arqueológicos na área de incidência.

O candidato ao financiamento IFRRU 2020 terá de declarar cumprir ou demonstrar o cumprimento destes requisitos na apresentação do pedido de financiamento, conforme descrito no **Ponto 10** deste Guia.

Não são enquadráveis para apoio pelo IFRRU 2020:

⁸ Estes critérios devem desejavalemente dizer respeito ao trabalho a executar podendo passar, entre outros a definir pelo beneficiário, pela qualidade da proposta, a qualidade dos materiais propostos, o prazo de entrega dos materiais, o prazo de realização da obra, entre outros.

- > As operações que não observem as condições de elegibilidade ou que não tenham mérito de acordo com os critérios de seleção (ver Ponto 11 deste Guia);
- > As operações que se destinem a reestruturação financeira e/ou impliquem a consolidação de crédito vivo, ou as que se destinem a substituir de forma direta ou indireta financiamentos anteriormente acordados para o mesmo projeto.



6. TERRITÓRIOS ABRANGIDOS

Com o objetivo de concentrar os investimentos em reabilitação urbana nos territórios onde esta é mais necessária, as operações a apoiar através do IFRRU 2020 têm de estar localizadas em áreas definidas como prioritárias por cada Município.

> **Se o edifício se destinar a habitação:**

tem de estar localizado no território definido pelo Município no **PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana** ou instrumento similar nas Regiões Autónomas.

A área do PARU é uma área prioritária definida dentro de uma ARU – Área de Reabilitação Urbana -, podendo ou não ocupar a totalidade dessa ARU.

> **Se o edifício não se destinar a habitação:**

basta estar localizado numa **ARU** delimitada pelo Município (independentemente de estar ou não dentro da área definida no PARU).

> **Se a operação incidir numa fração privada inserida num edifício de habitação social:**

tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no **PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas**.

Para conhecer as áreas definidas em cada Município, deve consultar a Câmara Municipal de localização do imóvel. A delimitação territorial das ARU, está disponível no Portal da Habitação: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>.

Caso a ARU ainda não tenha sido aprovada, a operação pode ser aprovada, desde que essa ARU, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, se encontre em fase de delimitação, ou seja, que o início do processo de delimitação tenha sido aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e seja concluído no prazo de 1 ano a contar da data de aprovação do pedido de financiamento. Neste caso, não podem porém ser feitos desembolsos ao beneficiário até à aprovação da ARU.

Em qualquer situação, a localização do imóvel a reabilitar é sempre atestada pela Câmara Municipal respetiva, no parecer de enquadramento específico para o IFRRU 2020 referido no Ponto 10 deste Guia.

O quadro da página seguinte sintetiza os territórios em que têm de estar localizadas as operações a apoiar, de acordo com a sua tipologia e uso a que se destinam os imóveis reabilitados.

Tipo de operação	Imóvel	Utilização do imóvel após a intervenção	Área territorial do imóvel a reabilitar	
a) a operação destina-se à reabilitação integral de edifício(s)	o(s) edifício(s) tem(êm) idade igual ou superior a 30 anos ou, no caso de idade inferior, demonstra um nível de conservação igual ou inferior a 2, avaliado de acordo com o DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro?	o(s) edifício(s) destina(m)-se a habitação? sim	Está(ão) localizado(s) na área do PARU? sim	É elegível para o IFRRU 2020 não Não é elegível para o IFRRU 2020
		o(s) edifício(s) não se destina(m), a habitação? (destinando-se nomeadamente a atividades económicas, equipamentos de utilização coletiva, entre outros) sim	Está(ão) localizado(s) numa ARU? sim	É elegível para o IFRRU 2020 não Não é elegível para o IFRRU 2020
b) a operação destina-se à reabilitação de espaço/unidade industrial abandonada		o(s) edifício(s) destina(m)-se a habitação? sim	Está(ão) localizado(s) na área do PARU? sim	É elegível para o IFRRU 2020 não Não é elegível para o IFRRU 2020
		o(s) edifício(s) não se destina(m) a habitação destinando-se a atividades económicas (incluindo alojamento local), equipamentos de utilização coletiva, ou outros sim	Está(ão) localizado(s) numa ARU? sim	É elegível para o IFRRU 2020 não Não é elegível para o IFRRU 2020
c) a operação destina-se à reabilitação de frações privadas em edifícios de habitação social	o edifício será alvo de reabilitação integral e tem idade igual ou superior a 30 anos ou, no caso de idade inferior, demonstra um nível de conservação igual ou inferior a 2, avaliado de acordo com o DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro?	a(s) fração(ões) destina(m)-se a habitação, atividade económica, equipamento de utilização coletiva ou outro tipo de uso sim	Está(ão) localizada(s) na área do PAICD? sim	É elegível para o IFRRU 2020 não Não é elegível para o IFRRU 2020
		não		Não é elegível para o IFRRU 2020
d) a operação não se enquadra em nenhuma das tipologias anteriores				Não é elegível para o IFRRU 2020

7. TIPOLOGIA DE DESPESAS

7.1 Despesas elegíveis

No âmbito da operação de reabilitação urbana são elegíveis para o IFRRU 2020 as despesas necessárias à execução da operação de reabilitação, nomeadamente as que se encontram descritas no quadro seguinte.

As despesas específicas referentes à componente de eficiência energética (das quais se dão alguns exemplos, para melhor compreensão) têm de ser complementares à obra de reabilitação urbana, e enquadradas no investimento e no mesmo pedido de financiamento.

A descrição apresentada no quadro seguinte destina-se principalmente a orientar o beneficiário no preenchimento do quadro do investimento que consta no formulário de candidatura, descrito no Ponto 10 (e apresentado no **Anexo 1** a este Guia).

Tipo de despesa elegível	Observações ⁹
Despesas associadas à Reabilitação Urbana	
a) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia	
b) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável	

⁹ O valor do investimento deve ser apresentado no seu todo, as observações apenas se referem a limitações da parte pública do financiamento.

<p>c) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício (exemplo elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante)</p>	<p>Os custos relativos à compra de equipamento em segunda mão, não são elegíveis a financiamento público¹⁰, exceto quando cumpram cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>(i) O beneficiário comprove que a aquisição do equipamento não foi objeto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias;</p> <p>(ii) O preço do equipamento não exceda o seu valor de mercado e seja inferior ao custo de equipamento similar novo;</p> <p>(iii) O equipamento tenha as características técnicas necessárias para a operação e esteja em conformidade com as normas aplicáveis.</p> <p>Estes custos são, em qualquer caso, elegíveis a financiamento na parte do empréstimo suportada pelo Banco.</p>
<p>d) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica</p>	
<p>e) Testes e ensaios</p>	
<p>f) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta</p>	<p>O financiamento público¹¹ está limitado ao montante máximo de 10% do investimento total elegível da operação (podendo os restantes 90% ser financiada pela parte do empréstimo financiada pelo Banco) e desde que exista uma relação direta entre os terrenos e os objetivos da operação, seja apresentada uma declaração de um avaliador independente e acreditado ou de um organismo oficial devidamente autorizado para o efeito, que certifique que o custo não excede o valor do mercado, que o bem está em conformidade com a legislação nacional ou, que especifique os pontos que, não estando conformes, devem ser retificados pelo beneficiário final no âmbito da operação e que o beneficiário comprove que nos dez anos precedentes, o custo do terreno não foi objeto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias.</p>
<p>g) IVA</p>	<p>Independentemente de ser ou não recuperável pelo beneficiário final</p>

¹⁰ Por financiamento público entende-se a parte pública do financiamento IFRRU 2020 (FEEI/BEI/CEB/CPN) ver figura no ponto 2.

¹¹ Idem nota 6

h) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados

Despesas específicas relacionadas com eficiência energética

i) Intervenções ao nível do aumento da eficiência energética :

i1) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivo de proceder à instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores

Aquisição e respetiva colocação de isolamento térmico (ex: poliestireno expandido, extrudido, lã mineral, cortiça ou outro) em fachadas, paredes, pavimentos, caixa de estores e preenchimento da caixa-de-ar de paredes duplas.

Acabamento (pintura, reboco, entre outros) relativo à instalação deste tipo de isolamento (por exemplo, em fachadas), na medida em que esse acabamento resulte da aplicação do isolamento.

i2) Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios, nomeadamente através da substituição de caixilharia com vidro simples, e caixilharia com vidro duplo sem corte térmico, por caixilharia com vidro duplo e corte térmico, ou solução equivalente em termos de desempenho energético e respetivos dispositivos de sombreamento

Aquisição e respetiva instalação de:

- > Caixilharia de alumínio com corte térmico;
- > Caixilharia de PVC ou madeira, ou de PVC/alumínio forrada a madeira;
- > Vãos duplos de caixilharia;
- > Outros tipos de caixilharia que conduzam ao cumprimento dos requisitos mínimos de desempenho aplicáveis.
- > Dispositivos de sombreamento – palas, platibandas, estores, sistemas dinâmicos de sombreamento, fachadas agrafadas entre outras soluções que permitam um aumento na eficiência energética por melhoria das condições interiores no edifício ou fração.

i3) Intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária (AQS) e em outros sistemas técnicos, através da otimização dos sistemas existentes ou da substituição dos sistemas existentes por sistemas de elevada eficiência

Intervenções em sistemas de produção de águas quentes sanitárias (AQS) ou outros sistemas técnicos já existentes, com o objetivo da sua otimização em termos de eficiência energética.

Substituição (aquisição e instalação) de sistema AQS por outro novo, mais eficiente – por exemplo, num edifício devoluto que já apresente algum tipo de sistema de AQS, ainda que esteja devoluto, é elegível a colocação de um novo, mais eficiente.

Inclui a aquisição e instalação de esquentadores, caldeiras, termoacumuladores, bombas de calor, entre outros, e canalizações (neste último caso, apenas aquelas que integram o sistema de AQS, ou seja as destinadas à distribuição de água quente).

Nos outros sistemas técnicos, incluem-se os sistemas de climatização (ar condicionado, sistemas de aquecimento central, entre outros) e de sistemas de ventilação pontual em casas de banho, mas atendendo sempre à necessidade de substituição de um sistema previamente existente por outro de

	elevada eficiência.
i4) Iluminação interior	<p>Aquisição e instalação de equipamentos de luminárias não incluindo lâmpadas.</p> <p>As intervenções nas redes elétricas devem ser incluídas nas rubricas de reabilitação urbana, e não nesta alínea.</p>
i5) Instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia, por forma a contabilizar e gerir os consumos de energia, gerando assim economias e possibilitando a sua transferência entre períodos tarifários	<p>Aquisição e instalação de equipamentos e sistemas que permitem, do ponto de vista do utilizador, gerir o consumo de energia da fração ou edifício (por ex. Termostatos, relógios programadores de corrente elétrica, reguladores de intensidade de luz), mas não incluindo contadores inteligentes, que a existirem devem ser incluídos na rubrica equipamentos (al c) desta tabela) e eletrodomésticos mesmo os que permitam regulação do consumo de energia.</p>
i6) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia	<p>Todas as despesas elegíveis referidas anteriormente, desde que aplicadas às partes comuns do edifício, designadamente intervenções em sistemas técnicos, através da otimização dos sistemas existentes ou da substituição dos sistemas existentes por sistemas de elevada eficiência, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Sistemas de ventilação pontual, sistemas comuns de regulação da ventilação pontual das frações, variadores de velocidade dos ventiladores; > Iluminação das partes comuns (luminárias e lâmpadas com classificação mínima de A), incluindo iluminação dos elevadores e detetores de presença para regular os períodos de iluminação; > Sondas de CO2 a instalar nas zonas interiores de estacionamento; > Entre outros.
j) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo [de energia elétrica e térmica], desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética, nas quais se inclui nomeadamente:	
j1) Instalação de painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária e climatização	<p>Aquisição e instalação de painéis solares térmicos em coberturas, fachadas ou logradouros, destinados ao aquecimento das águas sanitárias e ao aquecimento ambiente.</p>
j2) Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável	<p>Aquisição e instalação de unidades de produção para autoconsumo baseadas em tecnologias de produção renováveis, a instalar na cobertura, fachada, interior ou logradouro do edifício, que permitam uma associação a cada fração do edifício (se aplicável), bem como às partes comuns, permitindo o consumo de energia em cada uma dessas partes do edifício.</p> <p>Exemplos: painéis fotovoltaicos, aerogeradores, sistemas de produção de energia a partir de biomassa (como recuperadores de calor) entre outros sistemas</p>

e equipamentos de produção de energia a partir de fontes renováveis.

O financiamento público da parte do investimento em produção de energia elétrica para autoconsumo a partir de fontes de energias renováveis está limitada a 30% do montante de investimento elegível da candidatura relativo às componentes de eficiência energética.

- k) Auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos bem como a avaliação «ex-post» independente que permita a avaliação e o acompanhamento do desempenho e da eficiência energética do investimento.

Caso o projeto de investimento, para além da reabilitação urbana e eficiência energética associada à mesma, contemplar igualmente o equipamento para a entrada em exploração da atividade a instalar no imóvel reabilitado, apenas a componente de reabilitação urbana e de eficiência energética deve ser apresentada ao IFRRU 2020, devendo todo o investimento em equipamento ser financiado com recursos próprios do beneficiário final ou apresentado um pedido de financiamento específico (autónomo) ao banco, ou no âmbito dos sistemas de incentivo às empresas previstos nos Programas Operacionais do PORTUGAL 2020 (consulte as candidaturas abertas da área da Competitividade e internacionalização em <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Candidaturas-abertas-auto>).

7.2 Despesas não elegíveis

Não são elegíveis para o IFRRU 2020, isto é não são financiáveis com empréstimos concedidos no âmbito do IFRRU 2020, as seguintes despesas:

- a) Indemnizações a arrendatários;
- b) Despesas com a aquisição de equipamentos inerentes à atividade produtiva a instalar, relativas ao funcionamento, incluindo fundo de maneio, manutenção ou reparação ligadas à exploração da infraestrutura ou dos equipamentos;
- c) As UPP (Unidades de Pequena Produção);
- d) Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira não é elegível a aquisição e instalação de sistemas Águas Quentes Sanitárias (AQS) que recorram a gás de petróleo liquefeito;
- e) Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas cofinanciadas pelos FEEL há menos de 10 anos;
- f) Despesas com realojamento;
- g) Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos;
- h) Contribuições em espécie;
- i) Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais.

No recurso à subcontratação para realização das operações a cofinanciar não são admissíveis contratos

efetuados através de intermediários ou consultores, em que o montante a pagar seja expresso em percentagem do montante do financiamento ou das despesas elegíveis da operação.

7.3 Limites ao investimento

O investimento total, incluindo o IVA, numa operação de reabilitação urbana candidata ao IFRRU 2020 não pode ser superior a 20 milhões de euros na totalidade e a 10 milhões de euros na componente de eficiência energética.

Estes limites não impedem o financiamento de múltiplos projetos do mesmo promotor que, isoladamente, sejam enquadráveis, mas cujo investimento agregado some mais de 20 milhões de euros ou de 10 milhões de euros acima referidos.

Os Bancos podem estabelecer limites mínimos para os valores do investimento a apreciar.

8. REQUISITOS ESPECÍFICOS EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Tendo por objetivo a redução do consumo de energia primária e da fatura energética, **todas as operações de reabilitação de edifícios apoiadas pelo IFRRU 2020 deverão introduzir uma melhoria no desempenho energético do edifício intervencionado**, devendo ser desenhada uma solução integrada (isto é, que compreenda a melhor conjugação das várias medidas de eficiência energética e não apenas medidas isoladas) que permita alcançar a melhor relação entre o custo do investimento e o benefício esperado.

O esquema seguinte resume os procedimentos a adotar no âmbito da eficiência energética numa operação apoiada pelo IFRRU 2020, adotando o Sistema de Certificação Energético nacional, que é obrigatório por lei na generalidade das situações.



Instrumentos já familiares às Câmaras Municipais no âmbito do licenciamento de operações urbanísticas
(aplicáveis às obras consideradas «grandes intervenções», de acordo com a definição prevista no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua

De acordo com o esquema apresentado acima, os procedimentos específicos a observar (que têm algumas diferenças caso o imóvel se destine ou não a habitação) são os seguintes:

8.1 Aferição do desempenho energético *antes* da intervenção

Nesta fase, é necessário caracterizar o estado do edifício **antes** da intervenção de reabilitação. Esse cenário de base é avaliado através da realização de uma auditoria energética por parte de um perito qualificado pela ADENE¹², o qual regista os indicadores que servirão à caracterização desse cenário de

¹² Listas dos peritos qualificados disponíveis em: Continente - <http://www.adene.pt/sce/micro/peritos-qualificados>; Região Autónoma dos Açores - <http://portaldaenergia.azores.gov.pt/portal/ModuloSCE> e Região Autónoma da Madeira - <http://aream.pt/sce/>

base (em especial, atribuindo uma **classe de desempenho energético** ao edifício ou fração e estimando as necessidades de consumo).

A caracterização do desempenho energético do edifício **antes** da intervenção a financiar pelo IFRRU 2020 consta no modelo de certificado energético do Sistema de Certificação Nacional (SCE)¹³. Assim poderão surgir, no geral, as seguintes situações:

a) O edifício não se destina a habitação

a1) O edifício **já dispõe** de certificado energético emitido e atualizado face aos referenciais de 2013 ou de 2016 - **não carece de atualização**.

a2) O edifício **não dispõe** de certificado energético ou **está desatualizado** - **tem de ser emitido ou atualizado para os referenciais de 2016**.

b) O edifício destina-se (no todo ou em parte) a habitação

b1) Independentemente de o edifício/frações que compõem o edifício **já disporem ou não** de certificado energético emitido - **o certificado energético das frações de habitação deve ser atualizado** para ser inserida informação específica para a candidatura ao IFRRU 2020, isto é, uma descrição das medidas previstas pelo perito para melhorar o desempenho energético do edifício e respetivos custos, em articulação com o projetista, de forma a que essas medidas estejam alinhadas com o estabelecido no projeto, e prevendo uma **melhoria de pelo menos 2 classes** no desempenho energético.

Neste contexto, na elaboração dos orçamentos devem ser descritas as componentes de eficiência energética usando, para maior facilidade, a designação das medidas que consta na lista que se encontra no Anexo 2 a este Guia.

Consulte um perito qualificado para confirmar em qual destas situações se encontra o imóvel que pretende reabilitar.

8.2 Aferição do desempenho energético *planeado* com a intervenção (apenas aplicável às «grandes intervenções»¹⁴)

O **pré-certificado**, já previsto na lei, no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas¹⁵ (ou seja,

¹³ Criado pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 28/2016, de 23 de junho e respetivas Portarias. No caso da Região Autónoma dos Açores, aplica-se o Decreto Legislativo Regional n.º 4/2016/A, de 2 de fevereiro.

¹⁴ Definida nos termos da alínea gg) do artigo 2º. do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 28/2016, de 23 de junho, como a intervenção em edifício em que se verifique que:

(i) o custo da obra relacionada com a envolvente e ou com os sistemas técnicos seja superior a 25% do valor da totalidade do edifício (compreendendo o conjunto das frações), com exclusão do valor do terreno em que este está implantado; e ou

(ii) tratando-se de ampliação, o custo da parte ampliada exceda em 25% o valor do edifício existente (da área interior útil de pavimento, no caso de edifícios de comércio e serviços) respeitante à totalidade do edifício, devendo ser considerado, para determinação do valor do edifício o custo de construção da habitação por metro quadrado, fixado anualmente para as diferentes zonas do país, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da energia e do ordenamento do território, o qual toma o valor de referência de €700 por m², até à publicação da referida portaria, conforme definido no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

exigido pelas Câmaras Municipais no âmbito do licenciamento dos projetos que constituem «grandes intervenções») reflete a natureza da intervenção a licenciar, objeto de candidatura, focando-se, essencialmente, numa certificação (através de modelo em tudo semelhante ao certificado energético) do que está *planeado* em termos de projeto (e não do que existe atualmente, distinguindo-se do certificado referido no n.º anterior), antes de a obra ser executada. Ou seja, aponta o nível de classificação energética *previsto* para o edifício após a intervenção projetada, entre outras informações relevantes, como as necessidades em termos de consumo energético que o edifício, no futuro, irá registar.

Esta fase não é uma fase obrigatória no âmbito do IFRRU 2020. Assim, uma vez que a informação necessária para as candidaturas ao IFRRU 2020 já consta do certificado emitido *antes* da intervenção, o pré-certificado energético só é exigido nos casos em que o mesmo seja obrigatório por lei.

8.3 Aferição do desempenho energético *depois* da intervenção

Esta última fase tem como objetivo a confirmação da realização do investimento previsto e o alcance do desempenho energético planeado. Para o efeito, o perito realiza uma auditoria ao edifício já reabilitado e regista os indicadores finais de avaliação da operação, incluindo a classificação energética.

Os certificados energéticos antes e depois da intervenção incluem os valores para os **indicadores** que serão exigidos para preenchimento do formulário de candidatura e para reportar as realizações e os resultados alcançados com a execução da operação.¹⁶

Apesar de o processo estar dividido em fases, caso seja o mesmo perito qualificado a realizar todas as avaliações e respetivos certificados energéticos, antes e depois da intervenção, tal permitirá minimizar os custos de auditoria (que são despesas elegíveis para apoio pelo IFRRU 2020) e simplificar o processo.

Nesta fase existem igualmente requisitos específicos aplicáveis à habitação que importa saber. Assim:

a) O edifício não se destina a habitação

O certificado energético final destina-se a estimar o desempenho energético do edifício após a intervenção, de forma a que o Banco possa verificar que se registou um aumento do desempenho energético do edifício. Caso não seja alcançado qualquer aumento no desempenho energético, há lugar a um desenquadramento da operação do IFRRU 2020, que resulta no vencimento antecipado do financiamento público concedido.

b) O edifício destina-se (no todo ou em parte) a habitação

O financiamento (na parte relativa aos recursos públicos¹⁷) das medidas relacionadas com eficiência energética é limitado a **custos-padrão**, previamente estabelecidos pela Direção-Geral de Energia e Geologia e entidades homólogas nas Regiões Autónomas, de modo a garantir a razoabilidade dos custos. Contudo, já que os custos-padrão só estão definidos para o setor da **habitação**, a razoabilidade dos custos para os restantes usos é aferida pela comparação dos 3

¹⁵ Regido pelo RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro e pela Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto.

¹⁶ Ntc = Necessidades nominais anuais de energia primária (unidade: toneladas equivalente de petróleo), para o caso de frações de habitação ou IEE = indicador de eficiência energética (unidade: toneladas equivalente de petróleo), para o caso de edifícios de comércio e serviços e Diminuição anual das emissões de gases com efeito de estufa em resultado da intervenção (unidade: toneladas de CO2 equivalente).

¹⁷ Financiamento público, tal como consta da figura “Composição e taxa de um empréstimo IFRRU 2020” no ponto 2 deste Guia.

orçamentos/processo de contratação pública.

No âmbito da execução da operação, o beneficiário final apresenta ao banco o comprovativo da realização das despesas com as referidas medidas. Com base nos documentos apresentados, o Banco valida se o valor global executado está compreendido no valor global previsto na candidatura para o custo das medidas energéticas e analisa o certificado energético, no qual o perito qualificado confirma não só se foi alcançado um aumento no desempenho energético, como também (nas partes do edifício destinadas a habitação) se as medidas de melhoria previstas foram executadas e o aumento foi de duas classes no desempenho energético. Caso não seja alcançado qualquer aumento no desempenho energético, há lugar a um desenquadramento da operação do IFRRU 2020, que resulta no vencimento antecipado do financiamento público. Caso o aumento de 2 classes não ocorra, o que só se perspetiva caso as medidas descritas pelo perito não sejam, na prática, concretizadas, haverá lugar a uma revisão, com agravamento, das condições do financiamento público.

Os peritos qualificados encontram-se instruídos com estas regras específicas aplicáveis ao IFRRU 2020, pelo que os candidatos apenas deverão informar o perito contratado que pretendem candidatar-se ao IFRRU 2020, de forma a que o perito possa proceder à integração de todas as informações necessárias, tendo em conta o uso a dar ao edifício após a reabilitação.



10 PASSOS PARA UMA CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA EFICAZ

1. Pesquise e procure propostas de vários peritos qualificados que atuem na sua zona;
2. Não olhe só para o preço. Tenha em consideração outros aspetos propostos pelo perito;
3. Formalize a contratação do trabalho com o perito. Deve haver algum documento prévio que denote o acordo estabelecido com quem lhe faz a certificação;
4. Reúna, antes da visita ao imóvel, toda a documentação que lhe foi solicitada;
5. Solicite a identificação do perito aquando da visita ao imóvel. O perito responsável pela emissão do certificado deve visitar o imóvel em questão;
6. Facilite o acesso a todos os espaços do imóvel (incluindo sótãos, caves, casas de máquinas, telhados, varandas, etc.);
7. Questiono o perito, especialmente ao nível das medidas de eficiência energética a concretizar pois, no caso da habitação, só estas serão apoiadas neste âmbito. Estas medidas devem, para obter as melhores condições de financiamento, resultar num aumento de duas classes energéticas e proporcionar a melhor relação entre o custo do investimento e os benefícios a obter. Trabalhe em conjunto com o perito e o projetista de modo a ser definidos as medidas de EE efetivamente a realizar e orçamentado o seu custo.
8. Peça uma versão prévia do certificado, (sem validade legal) do certificado, para sua análise;
9. Analise toda a documentação que o perito lhe envie, verifique se os certificados energéticos antes e depois da intervenção incluem os valores para os **indicadores** que serão exigidos para preenchimento do formulário de candidatura e para reportar as realizações e os resultados alcançados com a execução da operação.
10. Caso o seu certificado contenha alguma informação incorreta ou, ainda, se ficar insatisfeito com a atuação do perito, dirija a sua reclamação ao Centro de Serviço a Clientes da ADENE.

Fonte: ADENE, <http://www.adene.pt/textofaqs/passos-para-certificar-o-imovel>

Mais informações e recomendações medidas de eficiência energética, que são apoiáveis, encontram-se

disponíveis na página web do IFRRU 2020.



9. ETAPAS DE UMA OPERAÇÃO

A figura seguinte sintetiza as etapas que constituem o processo associado a uma operação apoiada pelo IFRRU 2020, que são detalhadas nos pontos seguintes deste guia.



Responsabilidade:	Beneficiário	EGF	EGF	EGF Beneficiário	EGF	Beneficiário EGF
Outros intervenientes:	Municípios Perito qualificado pela ADENE EGF	Beneficiário	Beneficiário		Beneficiário	EG IFRRU 2020 Perito qualificado pela ADENE (apenas para a monitorização)

10. PROCESSO DE CANDIDATURA

Não existe limite ao número de pedidos de financiamento a apresentar por candidato.

Para preparar o seu pedido de financiamento, são apenas necessários 3 passos:



10.1 PASSO 1 - Parecer de enquadramento da Câmara Municipal

Uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados nas áreas referidas no **Ponto 6** deste Guia, cuja delimitação é da responsabilidade do Município, todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto.

Assim, é imprescindível que o candidato solicite à Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar o parecer **prévio vinculativo** específico para o IFRRU 2020¹⁸, sobre o enquadramento do projeto.

Em cada Município existe um **interlocutor** dedicado ao IFRRU 2020 (lista de contactos disponível em http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas_etapa1.html#01), que irá acompanhar o seu projeto, nomeadamente junto dos serviços da Câmara Municipal envolvidos para efeitos de licenciamento.

No pedido deste parecer devem ser apresentados os seguintes elementos instrutórios:

> **Identificação da operação**

Designação da operação

Designação/nome do promotor

NIF do Promotor

> **Objeto da operação:**

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____ e inscrito na matriz sob o artigo _____, da freguesia de _____

¹⁸ Para garantir a obtenção de informação completa, verifique se o parecer foi emitido de acordo com o modelo de parecer para o IFRRU 2020 que deverá ser preenchido pelo Município, disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/Protocolo-colaboracao-IFRRU-ANMP-ANEXOS-1-e-2.pdf>

> **Número de processo camarário relativo ao pedido de licença, à comunicação prévia ou ao pedido de informação prévia (PIP)**

OU, na ausência de processo camarário:

Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação;

Estimativa do custo total da obra;

Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;

Fotografias do imóvel, de modo a ser possível ilustrar o antes e depois da intervenção;

Outros elementos a exigir na instrução dos pedidos de licença, da apresentação de comunicação prévia ou do pedido de informação prévia (PIP), tendo em conta o projeto e o tipo de controlo prévio associado (licenciamento municipal ou comunicação prévia), conforme o disposto na Portaria 113/2015, de 22 de abril, a qual estabelece os elementos Instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

> **Outros elementos que a Câmara Municipal considere relevantes para a instrução do pedido.**

Deve ser sempre identificado que o projeto em causa será objeto de pedido de financiamento no âmbito do IFRRU 2020, para que o projeto possa ser acompanhado pelo interlocutor da Câmara Municipal respetiva e, se necessário, junto dos serviços da Direção-Geral do Património Cultural.

No seu parecer, a Câmara Municipal irá ainda informar sobre os potenciais benefícios fiscais que lhe sejam aplicáveis (IVA, IMI, IMT). Importa ter presente que não existe qualquer previsão legal de regime específico tributário/ fiscal aplicável ao IFRRU 2020, pelo que os projetos financiados no âmbito do IFRRU 2020 devem observar o regime legal em vigor, sendo os benefícios fiscais referidos decorrentes das disposições legais aplicáveis à reabilitação urbana.

A despesa para a realização deste parecer, caso haja cobrança por parte da Câmara Municipal, é uma despesa elegível para financiamento pelo IFRRU 2020.

Em regra, o parecer deverá ser emitido no prazo de 20 dias úteis contados desde a apresentação do pedido de parecer. Uma vez obtido o parecer, este deve ser apresentado pelo candidato ao Banco no pedido de financiamento, descrito no passo n.º 3.

10.2 PASSO 2 - Certificado energético do imóvel

As operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm sempre de contribuir para um aumento do desempenho energético do imóvel reabilitado. Para que tal seja avaliado, é necessário proceder à certificação energética **antes** e **depois** da intervenção, tal como detalhadamente explicado no **Ponto 8** deste Guia.

Desta forma, previamente ao pedido de financiamento deverá proceder à certificação do imóvel ou à atualização de certificado energético já existente, recorrendo a um dos peritos qualificados (ver nota de rodapé 13).

De forma a instruir corretamente o pedido de financiamento, o perito qualificado deve incluir no certificado energético informações específicas exigidas pelo IFRRU 2020, pelo que deve informar o perito contratado de que planeia apresentar um pedido de financiamento ao IFRRU 2020.

A auditoria realizada pelo perito qualificado no âmbito desta certificação, **no caso do uso do imóvel no todo ou em parte se destinar a habitação**, visa identificar as medidas que permitem obter a melhor relação entre os ganhos em termos de eficiência energética e o valor do investimento, pelo que deve ser elaborada em articulação com o projetista, de modo a que as medidas previstas no certificado, correspondam às que efetivamente se encontram planeadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana.

A despesa para a realização desta certificação energética (pagamento ao perito e taxas a cobrar pela ADENE) é uma despesa elegível para financiamento pelo IFRRU 2020.

Assim, **o certificado energético do imóvel antes da intervenção** é um dos documentos a apresentar pelo beneficiário no pedido de financiamento, sem o qual não poderá ocorrer a aprovação do mesmo.

10.3 PASSO 3 - Pedido de financiamento

No âmbito do IFRRU 2020, os pedidos de financiamento são apresentados no momento em que o investidor considera oportuno, não havendo, em cada ano, fases pré-determinadas para a apresentação e decisão sobre as candidaturas, nem limites ao número de pedidos de financiamento.

Contudo, recorde que o pedido de financiamento tem de ser realizado antes de iniciar a realização da obra (ver definição de “início dos trabalhos” no início deste Guia) e no âmbito do IFRRU 2020 não são financiados pedidos de financiamento que constituam uma renegociação de financiamentos anteriores para o mesmo projeto.

Como auxiliar para uma ampla divulgação sobre as condições dos apoios do IRRU 2020, é publicitado o **Aviso** para apresentação de candidaturas no seguinte endereço: (link)

Poderá consultar os vários Bancos selecionados no âmbito do IFRRU 2020, de modo a poder escolher a que lhe apresenta as melhores condições de financiamento para o seu projeto, nestas se incluindo não só o período de carência e a maturidade do empréstimo, como a taxa de juro e todos os custos inerentes às taxas de negociação e comissões de avaliação/gestão a cobrar pelo Banco e a suportar pelo candidato, considerando ainda outros aspetos como a experiência do Banco no tipo de projetos ou no setor em causa.

O pedido de financiamento é apresentado, junto do Banco escolhido pelo candidato¹⁹, devendo integrar os seguintes elementos:

- a) **Formulário de candidatura** devidamente preenchido, cujo modelo e respetivas instruções de preenchimento constam do **Anexo 1** a este Guia;
- b) **Documentos relativos ao candidato e à operação**, que atestam, nomeadamente, o cumprimento dos critérios de elegibilidade – a lista dos documentos a apresentar encontra-se descrita na pág. 7 do **Anexo 1** a este Guia;

¹⁹ Caso o Banco disponibilize plataforma para a submissão da candidatura, devem ser cumpridas as formalidades necessárias para esse efeito. A assinatura eletrónica aposta em documento suscetível de representação como declaração escrita só é válida se o mesmo for enviado por via eletrónica, para que o recetor possa verificar da sua legalidade.

c) **Outros documentos exigidos pelo Banco escolhido pelo candidato**, a indicar pelo mesmo.

Todos estes documentos podem ser apresentados em formato digital, sendo que se o formulário preenchido for apenas entregue neste formato, tem de conter assinatura digital. A entrega de parte da documentação impressa poderá ser exigida por alguns Bancos, pelo que deverá verificar junto de cada Banco os requisitos específicos da documentação requerida.

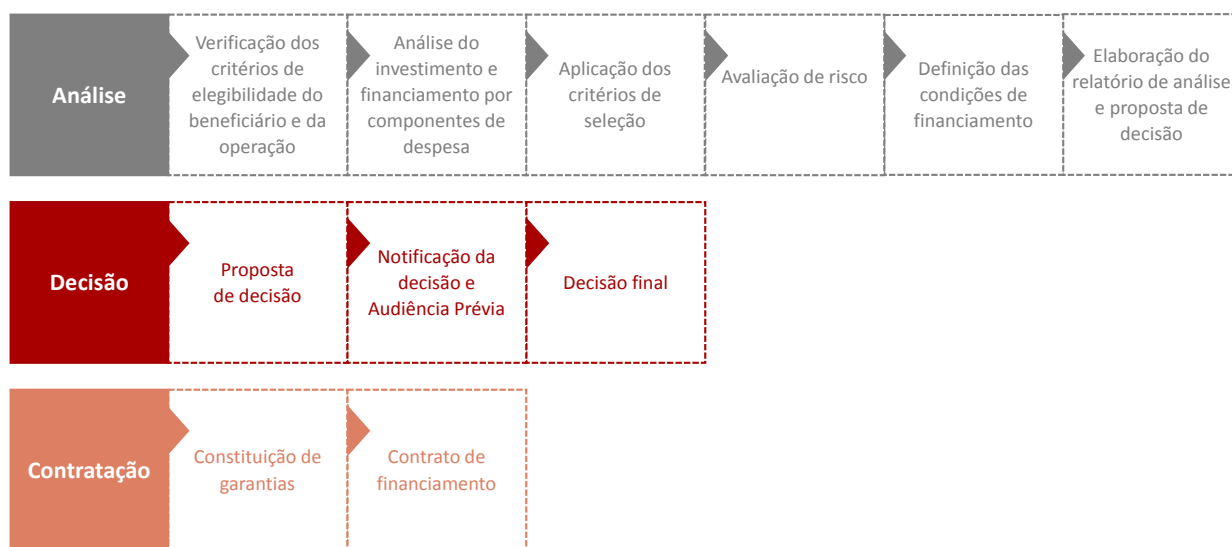
Com a sua receção, o Banco efetua o registo da sua entrada e entrega comprovativo da sua receção ao candidato.

Caso a candidatura não apresente todos os documentos, o candidato é convidado a completar o processo, num prazo razoável definido pelo Banco, podendo, na ausência de prestação de informação no prazo indicado para o efeito, o pedido de financiamento ser indeferido pelo Banco.

11. ANÁLISE, DECISÃO E CONTRATAÇÃO

Desde a data do pedido de financiamento (data constante do comprovativo de receção entregue pelo Banco ao candidato), a formalização da decisão sobre o financiamento, incluindo a celebração do contrato de financiamento, caso a decisão seja favorável, deve ocorrer no prazo de 3 meses²⁰.

As fases que se seguem à apresentação do pedido de financiamento, e que são realizadas pelo Banco (com eventual envolvimento das entidades responsáveis pela gestão do produto Garantia, se aplicável), são as sumariamente descritas na figura seguinte.



> Análise

Na análise do pedido de financiamento, o Banco verifica se estão cumpridos os:

- CrITÉRIOS de elegibilidade do beneficiário**, descritos no **Ponto 4** deste Guia;
- CrITÉRIOS de elegibilidade da operação**, descritos no **Ponto 5** deste Guia.

Verificados os critérios de elegibilidade do beneficiário e da operação, o Banco aplica os critérios de seleção, atribuindo uma classificação de mérito a cada candidatura, sendo que estes critérios têm conta:

- qualidade intrínseca da candidatura;
- razoabilidade da estrutura de custos;
- contributo para os indicadores estabelecidos, através do valor assumido nas suas metas; estes indicadores são os que constam da pág. 5 do formulário de candidatura - Anexo 1 a este Guia – e que sejam aplicáveis à natureza da operação²¹;

²⁰ Este prazo é interrompido sempre que são pedidos elementos de informação ao candidato, reiniciando-se com a apresentação dos elementos solicitados.

iv) contributo específico para os domínios identificados nas prioridades de investimento dos FEEL, nomeadamente para a fixação de pessoas, para a criação de emprego e riqueza, para o mercado de arrendamento urbano, para a valorização de bens imóveis classificados, para o incremento do desempenho energético do edifício, para a qualificação do ambiente urbano, para o desenvolvimento económico, para o desenvolvimento cultural e para o desenvolvimento e inclusão sociais.

A descrição detalhada destes critérios, a fórmula de cálculo do mérito do projeto e de pontuação para cada um dos critérios está descrita no **Aviso** de abertura de candidaturas, disponível na página web do IFRRU 2020.

Nenhum pedido de financiamento pode ser aceite para financiamento no âmbito do IFRRU 2020 caso o projeto obtenha uma avaliação global de mérito inferior a 3, equivalendo ao reconhecimento do seu contributo para prossecução dos objetivos de política pública, e como tal, com mérito para, com o IFRRU 2020, poder ter condições de financiamento mais vantajosas do que as existentes no mercado.

Por fim, são aplicados os **critérios de avaliação de risco**, de acordo com a política interna de risco de cada Banco, e com base na natureza da operação e do candidato.

No caso dos pedidos de financiamento cuja solução de financiamento mais adequada no âmbito do IFRRU 2020 é a de um empréstimo concedido exclusivamente com recursos do Banco escolhido pelo candidato e cuja garantia é financiada pelo IFRRU 2020, o Banco envia à SGM os elementos necessários para proceder à análise do risco da operação.

Após esta análise, são definidas pelo Banco as **condições de financiamento** para a operação. O montante de financiamento a propor para aprovação deve corresponder ao necessário para a concretização do investimento.

Cabe ao Banco decidir, de entre os recursos públicos disponíveis no IFRRU 2020 (FEEL/CPN; BEI e CEB), quais as fontes de financiamento que devem ser utilizadas para financiamento do projeto em concreto, em função da tipologia da operação, das necessidades de financiamento e da capacidade de retorno do projeto.

²¹ Para efeitos de contabilização do número de postos de trabalho criados são admitidos contratos de trabalho em regime de tempo integral ou parcial, sendo que as contratações a tempo parcial terão de ser convertidas em postos de trabalho com base no equivalente a uma unidade de trabalho ano (correspondente a 240 dias de trabalho a 8 horas por dia).

> **Decisão**

Os pedidos de financiamento são objeto de decisão pelo Banco tendo em conta, designadamente, a sua política de risco de crédito em vigor, o parecer vinculativo²² do Município e o preenchimento dos critérios de elegibilidade e de seleção.

A decisão contém os seguintes elementos, alguns dos quais podem integrar a Ficha de Informação Normalizada²³ que igualmente deve ser comunicada ao candidato:

- a) Os elementos de identificação do candidato;
- b) A informação sobre as fontes de financiamento do IFRRU 2020 mobilizadas, nomeadamente se o financiamento é concedido utilizando FEEL, identificando o Fundo e o Programa Operacional do Portugal 2020 financiador, se aplicável, e se são utilizados fundos do BEI ou do CEB, e em que percentagem do montante global do empréstimo;
- c) A identificação e descrição sumária da operação;
- d) As metas previstas para os indicadores;
- e) O mapa de investimento e financiamento do projeto, incluindo: (i) o investimento total e o investimento considerado elegível para financiamento público (desagregados por rubrica e com justificação das diferenças); (ii) o montante do financiamento concedido ao abrigo do IFRRU 2020; e (iii) o montante a financiar com recursos próprios do candidato;
- f) As datas previstas para início e de conclusão da operação;
- g) A identificação das garantias ou condições exigidas para acautelar a boa execução da operação;
- h) Prazo de utilização e respetivas condições;
- i) O plano de reembolsos e as regras aplicáveis a um eventual incumprimento desse plano;

A comunicação da Decisão é acompanhada da minuta do contrato de financiamento a celebrar.

Em caso de intenção de decisão desfavorável ou de decisão favorável com alterações face ao pedido do candidato, há lugar à audiência prévia deste.

O conteúdo da intenção de decisão é comunicada pelo Banco ao candidato, o qual dispõe de um prazo não inferior a 10 dias (úteis) para, querendo, se pronunciar sobre todas as questões com interesse para a decisão, com base na informação constante no pedido de financiamento ou juntando novos documentos com elementos de informação que considera que deveriam merecer uma reanálise do Banco.

Nos casos em que haja lugar à audiência dos interessados, devem ser cumpridos os seguintes procedimentos:

- a) Decorrida a audiência dos interessados, caso o candidato nada tenha alegado, a proposta de decisão convola-se em decisão final;
- b) No caso de o candidato ter apresentado alegações, o Banco procede à respetiva análise e elabora novo relatório, propondo decisão final fundamentada;

²² Nenhum pedido de financiamento pode ser aprovado caso não disponha de parecer favorável do Município – ver Ponto 10 deste Guia.

²³ Apenas obrigatória para candidatos que sejam pessoas singulares (clientes particulares dos Bancos) Ver: <http://clientebancario.bportugal.pt/pt-PT/Credito/CreditoConsumidores/Paginas/FINcreditoconsumidores.aspx>

- c) A decisão final é comunicada ao candidato e deve incluir os elementos referidos anteriormente, no caso de a alteração da intenção para decisão de aprovação, com ou sem alterações.

A forma e a data de celebração do contrato são comunicadas pelo Banco.

> **Contratação**

Após a decisão final, há lugar à **constituição das garantias** exigidas pelo Banco e **assinatura do contrato de financiamento** entre o Banco e o beneficiário.

O contrato de financiamento deve conter as condições de apoio, assegurando uma efetiva comunicação dos direitos e obrigações aos beneficiários, nomeadamente:

- a) Requisitos específicos aplicáveis aos produtos ou serviços a realizar na operação;
- b) Plano de financiamento e o prazo de execução;
- c) Documentação a conservar.

O contrato de financiamento estabelece, ainda, as seguintes obrigações a assegurar pelo beneficiário, sem prejuízo de outras definidas pelo Banco:

- a) Executar o projeto, no prazo estabelecido para o efeito;
- b) Não alterar as condições de implementação do projeto, fora dos casos previstos no contrato;
- c) Utilizar os financiamentos exclusivamente para realização das operações contratadas;
- d) Comunicar antecipadamente ao Banco os factos que tornem total ou parcialmente impossível a execução do projeto;
- e) Prestar de forma correta e fidedigna as informações referentes às condições em que é implementado o projeto, bem como prestar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;
- f) Assegurar o reembolso e praticar os atos necessários para liquidação do apoio concedido, nos termos do contrato de financiamento;
- g) Assegurar a recolha, tratamento e disponibilização da informação necessária e adequada para a prestação de contas, auditoria e controlo;
- h) Conservar, até 31 de dezembro de 2027, os documentos relativos ao pedido de financiamento e á realização do investimento (ver ponto 12.2);
- i) Cumprir as normas nacionais e europeias aplicáveis, garantindo, designadamente, que os Bancos, as entidades responsáveis pelas Garantias, a EG do IFRRU 2020 e as entidades públicas competentes podem verificar a respetiva aplicação do financiamento concedido;
- j) Devolver ao Banco as quantias que resultem do incumprimento das suas obrigações estabelecidas nos contratos de financiamento;
- k) Garantir a obtenção e disponibilização de todas as autorizações requeridas e vigentes para realização da operação;
- l) Fornecer todas as informações solicitadas pelo Banco, as entidades responsáveis pelas

Garantias, a EG do IFRRU 2020, as Autoridades de Gestão dos Programas Operacionais do Portugal 2020 financiadores e as autoridades competentes em matéria de auditoria e controlo, e dar autorização para que estas entidades realizem ações de auditoria e controlo às operações financiadas;

- a) Garantir o cumprimento das regras de elegibilidade de despesa aplicáveis;
- b) Utilizar a totalidade dos recursos desembolsados pelo Banco para os fins a que se destinam e nos prazos estabelecidos nos contratos de financiamento.

Os contratos de financiamento a celebrar com os beneficiários devem prever as situações de amortização antecipada do empréstimo, sendo esta sempre aplicável no caso de venda do imóvel reabilitado. Neste caso, as amortizações, totais ou parciais, que venham a ser antecipadas nas situações de venda do imóvel não serão objeto de qualquer penalização.

Os contratos de financiamento a celebrar com os beneficiários devem ainda prever que, no caso em que se verifica a prestação de informação falsa ou qualquer situação de impedimento prevista no art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 159/2014, de 27 de outubro, ou a não realização do investimento, há lugar à rescisão do contrato de financiamento com o beneficiário, tendo por consequência a amortização antecipada do empréstimo bem como a devolução dos benefícios já obtidos, com aplicação de juros calculados à taxa fixada contratualmente pelo Banco.

12. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

12.1 Execução

Ao beneficiário compete executar a operação nos termos em que foi aprovada. Caso existam ajustamentos a introduzir – ex: em termos de calendário de execução ou do montante do investimento a realizar - devem os mesmos ser previamente apresentados para apreciação pelo Banco.

12.2 Regras de contratação pública

Importa ter presente **caso os beneficiários sejam “entidades adjudicantes”**, de acordo com as definições que se encontram na tabela abaixo, estes terão de observar as regras de contratação pública aplicáveis para a realização da empreitada ou aquisição de bens e serviços.

ENTIDADES ADJUDICANTES	
Sector Público Administrativo Tradicional	“Organismos de Direito Público”
<ul style="list-style-type: none">• Estado• Regiões autónomas• Autarquias locais• Institutos públicos• Fundações públicas*• Associações públicas <p>Associações** de que façam parte uma ou várias entidades do sector público administrativo tradicional e que sejam por elas maioritariamente financiadas, estejam sujeitas ao seu controlo de gestão ou tenham um órgão de administração, de direção ou de fiscalização cuja maioria dos titulares seja, direta ou indiretamente, por elas designada.</p>	<p>Pessoas coletivas*** que, independentemente da sua natureza pública ou privada, (i) tenham sido criadas especificamente para satisfazer necessidades de interesse geral, sem carácter industrial ou comercial (1), e (ii) sejam maioritariamente financiadas pelas entidades do sector público administrativo tradicional, estejam sujeitas ao seu controlo de gestão ou tenham um órgão de administração, de direção ou de fiscalização cuja maioria dos titulares seja, direta ou indiretamente, designada por aquelas entidades.</p>

* Com exceção das que sejam instituições de ensino superior.

** Com exceção das associações de direito privado que prossigam finalidades a título principal de natureza científica e tecnológica.

*** Incluindo instituições de ensino superior de natureza fundacional e associações de direito privado que prossigam finalidades a título principal de natureza científica e tecnológica.

(1) pessoas coletivas cuja atividade económica, envolvendo uma dimensão coletiva ou pública, não se submete à lógica do mercado e da livre concorrência, por força da especial relação que mantêm, direta ou indiretamente, com uma entidade do sector público administrativo tradicional (mormente, o Estado ou as autarquias locais).

De acordo com o Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias (TJCE)²⁴, a qualificação de um organismo como entidade adjudicante deve ser feita com base anual e o exercício orçamental em que é iniciado o processo deve considerar-se o período mais adequado para o cálculo do modo de financiamento deste organismo. Assim, o cálculo do seu modo de financiamento deve efetuar-se com base em números disponíveis no início do exercício orçamental, ainda que a título de previsão. Sendo que os apoios públicos do IFRRU 2020 serão sempre em percentagem inferior a 50% do financiamento e ainda pelo facto de serem tratamentos de empréstimos, não se aplicam as regras previstas no Código relativas à formação de contratos de empreitada de obras públicas que sejam financiados diretamente em mais de 50 % por qualquer entidade adjudicante acima de um determinado valor.

²⁴ Acórdão de 3 de outubro de 2000, processo C-380/98 (ao TJCE corresponde atualmente o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE)).

12.3 Publicitação

Todas as ações apoiadas são objeto de publicitação por parte da EG do IFRRU 2020, designadamente através da publicação de lista de operações aprovadas, como no exemplo que se segue:

Designação da Operação Operation name	Concelho	Investimento Total Total Expenditure (€)	Financiamento público Public support (€)
Reabilitação integral de edifício para habitação	Moura	1.000.000	300.000
Reabilitação integral de edifício para comércio e serviços	Guarda	1.500.000	700.000
...

De modo a publicitar o mérito que foi reconhecido ao seu investimento, em termos de contributo para a revitalização do centro urbano e para a eficiência energética, nas ações de informação e de comunicação realizadas pelo beneficiário deve ser referido que a operação foi enquadrada no IFRRU 2020, nomeadamente através da integração do seu logotipo nos suportes digitais (site) ou em papel (folhetos, anúncios) usados nas ações de informação e comunicação relacionadas com a operação, obedecendo aos seguintes modelos:



OU



OU



Exemplo de aplicação:



Os logotipos estão disponíveis em formatos de grande resolução na página web do IFRRU 2020.

12.4 Plano de desembolsos e reembolsos

Os **desembolsos** de capital podem ocorrer ou na data da contratação ou em função da realização do investimento ou da solicitação pelo beneficiário, podendo o Banco estabelecer um limite máximo ao número de desembolsos ou um valor mínimo para cada desembolso.

Em cada desembolso, para além de elementos relativos à execução efetiva da operação que possam ser solicitados pelo Banco, é necessário demonstrar ao Banco a situação regularizada perante a Segurança Social e a Administração Fiscal, bem como em matéria de reposições, no âmbito dos financiamentos dos FEEI (esta apenas numa base declarativa).

Os **reembolsos**, nomeadamente a taxa aplicável e a sua periodicidade e montantes, são definidos pelo Banco, através do plano de reembolsos/mapa do serviço da dívida estabelecido no contrato de financiamento.

Em caso de incumprimento pelo beneficiário do plano de reembolso do empréstimo, vencer-se-ão, sobre o montante em dívida, juros de mora calculados à taxa fixada contratualmente pelo Banco.

12.5 Dossier da operação

O beneficiário tem de conservar até 31 de dezembro de 2027, podendo sempre que possível fazê-lo em suporte eletrónico, os elementos pertinentes, que confirmem todas as informações comunicadas ao Banco relativas ao processo de candidatura, bem como ao processo de investimento, designadamente dossier da candidatura contendo todos os documentos relativos ao pedido de financiamento, incluindo:

- a) Candidatura e documentos anexos, e eventuais esclarecimentos prestados no âmbito da análise;
- b) Contrato de financiamento, bem como comprovativo da receção da proposta de decisão (audiência de interessados), da decisão e da proposta de contrato e correspondência trocada com o Banco;
- c) Documentos comprovativos dos desembolsos do Banco, dos reembolsos ao Banco e correspondência trocada com o Banco;
- d) Documentos comprovativos das despesas (originais) efetuadas no âmbito do projeto e correspondência trocada com o Banco;
- e) Extratos de conta refletindo a contabilidade relativa às despesas e custos de investimento;
- f) Relatórios de execução e fiscalização da empreitada de reabilitação urbana;
- g) Nos casos aplicáveis, comprovativos relativos à alteração do contrato, nomeadamente: pedido de alteração à decisão de financiamento, comunicação da nova decisão, adenda ao contrato e correspondência trocada com o Banco.

13. REPORTE SOBRE AS OPERAÇÕES

Para efeitos de reporte da execução da operação, de modo a permitir o seu acompanhamento pelas entidades financiadoras, o beneficiário elabora o **Relatório de Execução**, com base no modelo apresentado no **Anexo 3** a este Guia.

Este relatório fornece informação sobre a execução da operação, quer financeira quer física, usando para o efeito os indicadores de realização e de resultado constantes na candidatura, identificando eventuais desvios face ao programado e o alcance dos objetivos previstos.

No relatório de execução deverão ser igualmente fornecidas evidências da realização física da operação, nomeadamente fotografias, que mostrem o antes e o depois da intervenção de modo a poder ser apresentado como um projeto demonstrador.

O relatório de execução é sempre elaborado no final do período de realização do investimento e enviado para o Banco no prazo de 1 mês a contar da data final de realização do investimento.

No caso de operações em que o investimento é plurianual, o beneficiário deve elaborar este relatório anualmente e enviá-lo ao Banco, no prazo de 1 mês contado desde o vencimento de cada ano após a contratação do financiamento. Esta apresentação anual pode ser dispensada pelo Banco, se a informação disponível no Banco for suficiente para reportar a informação prevista neste relatório diretamente pelo Banco à EG do IFRRU 2020.

14. VERIFICAÇÕES

Tipo e periodicidade das verificações

O Banco confirma a execução da operação em conformidade com o aprovado, recorrendo para o efeito à análise dos elementos entregues pelo beneficiário nomeadamente dos:

- > documentos de despesa, designadamente faturas ou outros documentos de valor probatório equivalente; ou
- > registos contabilísticos que evidenciem a realização do investimento e do financiamento; ou
- > autos de medição.

Pelo menos uma vez, durante a execução do investimento ou, no limite, aquando da conclusão do investimento o Banco realiza uma **verificação no local**, para apreciação da execução física do investimento. Algumas opções de verificação são definidas especificamente por cada Banco, devendo estas entidades ser consultadas a fim de explicar em detalhe os procedimentos associados a estas verificações.

Pode igualmente a EG do IFRRU 2020 realizar este mesmo tipo de verificações.

Os organismos responsáveis²⁵ podem realizar auditorias ao nível dos beneficiários, quando ocorra uma das seguintes situações²⁶:

- a) Os documentos que comprovam o apoio do IFRRU 2020 aos beneficiários e que atestam que o mesmo foi utilizado para os fins pretendidos, em consonância com a legislação aplicável, não estão disponíveis no Banco, na EG do IFRRU 2020 ou nas Autoridades de Gestão dos Programas Operacionais financiadores;
- b) Existem indícios de que os documentos disponíveis no Banco, na EG do IFRRU 2020 ou nas Autoridades de Gestão dos Programas Operacionais financiadores não refletem a exatidão e veracidade do apoio concedido.

²⁵ Inspeção-Geral de Finanças, enquanto Autoridade de Auditoria, a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, enquanto Estrutura de Auditoria Segregada e Autoridade de Certificação, a Comissão Europeia e o Tribunal de Contas Europeu

²⁶ Nos termos do n.º 3 do artigo 40.º do Regulamento (UE) n.º. 1303/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro.

15. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A legislação nacional e europeia que constitui a base para a elaboração deste Guia está disponível através da página web do IFRRU 2020: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/04SinteseLegislativa.html>