



IFFRU

**Instrumento Financeiro para a Reabilitação e
Revitalização Urbanas**

PSZ CONSULTING

1 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

1.1 – Enquadramento

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso como habitação própria, arrendamento, venda, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva. Pode candidatar-se ao IFRRU qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com ou sem fins lucrativos.

1.2 Projetos Elegíveis

- Reabilitação Integral de edifícios com idade maior ou igual a 30 anos, ou no caso de idade inferior que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 nos termos do DL n.º 266-B/2012, 31 dez)), incluindo edifícios de habitação social;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- Reabilitação de edifícios de habitação social com idade maior ou igual a 30 anos;
- Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral;
- Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há menos de 5 anos ou menos.

Os edifícios a reabilitar devem estar localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), definidas como prioritárias por cada Município:

Conforme se trate de edifícios habitacionais, não habitacionais ou habitação social, respetivamente, deverão constar nos territórios definidos no:

- PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana (ou instrumento similar nas Regiões Autónomas);
- ARU - Área de Reabilitação Urbana delimitada pelo Município;
- PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

1.3 – Condições de Acesso

- Estar legalmente constituído, quando aplicável, a declarar na candidatura e a comprovar até à data de celebração do contrato;
- 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;
- Poder legalmente desenvolver as atividades no território abrangido pelo IFRRU 2020 e pela tipologia das operações e investimentos a que se candidata, condição a declarar na candidatura e a verificar até à entrada em exploração dessa atividade;
- Possuir, ou poder assegurar até à aprovação da candidatura, os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento da operação;
- Ter a situação regularizada em matéria de reposições, no âmbito dos financiamentos dos FEEL, a declarar na candidatura e a cada pedido de desembolso;
- 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;
- 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;

- 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 em que 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;
- Não deter 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;
- 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;
- 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;
- 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).

No caso de ser uma empresa além dos critérios anteriores têm ainda que cumprir o seguinte:

- 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;
- 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 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;

- 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;

- 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/CertificacaoPME-Area-Empresa.aspx>) de acordo com o determinado pelo Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro.

1.4 – Montante de Apoio

- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Maturidade até 20 anos;
- Período de carência: período de execução do investimento mais 6 meses, até um máximo de 4 anos.

Quanto as taxas de Juro:

- Cofinanciamento das operações em duas vertentes:
 - Fundos obtidos através da Entidade Bancária
 - Fundos públicos (FEEI, CPN, BEI, CEB)
- Componente Entidade Bancária: spread calculado em função do risco da operação;
- Componente fundos públicos: spread máximo atual 0,41% (sujeito a revisão anual)

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.

1.5 – Despesas Elegíveis

- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável;
- Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício (exemplo elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante);
- Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- Testes e ensaios;
- Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos;
- IVA;
- Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados;
- Despesas específicas referentes à componente de eficiência energética.

1.6 – Despesas Não Elegíveis

- Indemnizações a arrendatários;
- 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;
- As UPP (Unidades de Pequena Produção);

- 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;
- Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas cofinanciadas pelos Fundos Europeus há menos de 10 anos;
- Despesas com realojamento;
- Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos;
- Contribuições em espécie;
- Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais.

1.7 – 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:

- Banco Santander Totta
- Banco BPI
- Banco Comercial Português

Documento Elaborado com base na informação disponibilizada pelo IFFRU.



www.psz.pt