

CIDADES COM FUTURO

REABILITAR
PARA REVITALIZAR
AS NOSSAS CIDADES



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AMBIENTE



instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:



UNIÃO EUROPEIA
Fundos Europeus
Estruturais e de Investimento



Banco
Europeu de
Investimento

o banco da UE



COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Entidades gestoras:



O que é o IFRRU 2020 ?



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.

Num *único pedido de financiamento*, o candidato apresenta junto da rede comercial dos bancos selecionados, o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

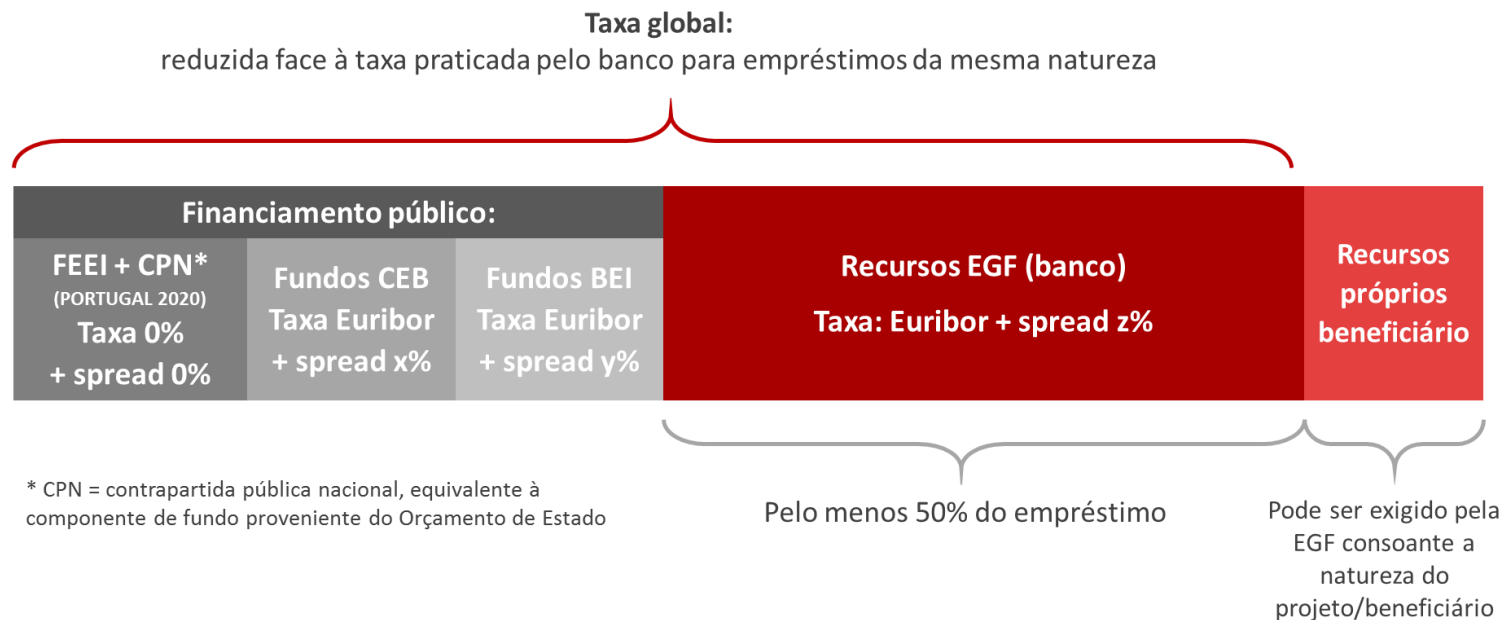


O que é o IFRRU 2020 ?

As condições mais vantajosas resultam da **combinação de fundos públicos** (Fundos Europeus do Portugal 2020, BEI - Banco Europeu de Investimento e CEB – Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa) **com fundos privados** disponibilizados pelos Bancos seleccionados para a concessão destes empréstimos.

1.400 milhões €

Composição de um empréstimo IFRRU 2020:



O que é o IFRRU 2020 ?

2 documentos centrais:



Disponíveis em:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02X/Candidaturas.html>

Tipos de apoios disponíveis



Tipos de apoios disponíveis

Mais detalhes:

Ponto 2 do Guia do Beneficiário

Empréstimos

> Composição

máx 50% fundos públicos + min 50% por fundos do Banco

> Taxa de juro

abaixo das praticadas pelo mercado – o seu valor depende da combinação das várias fontes de financiamento

> Maturidade

até 20 anos

> Período de carência

Período de investimento mais 6 meses, num máximo de até 4 anos

> Cobertura do financiamento

até 100% do valor do investimento, dependendo das necessidades de financiamento e da análise de risco feita pelo Banco

> Colaterais

os exigidos pelo Banco, consistindo preferencialmente em hipoteca do imóvel a reabilitar



Tipos de apoios disponíveis

Mais detalhes:

Ponto 2 do Guia do Beneficiário

Garantias

- > Para projetos que não dispõem de garantia bastante tendo por objetivo viabilizar a concessão de empréstimos por parte dos Bancos selecionados que, de outro modo, 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 tem de estar associada a um empréstimo concedido exclusivamente com financiamento de **um dos Bancos selecionados** para o produto Empréstimos.
- > **Bonificação da comissão de garantia até 1%** durante a primeira metade do período de maturidade de cada empréstimo



spgm
SOCIEDADE DE INVESTIMENTO



Beneficiários



Beneficiários

Mais detalhes:
Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 *qualquer pessoa, singular ou coletiva, pública ou privada, com ou sem fins lucrativos,* com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Critérios Gerais de Elegibilidade:

- a) Estar legalmente constituído, quando aplicável, e poder legalmente desenvolver a atividade;
- b) Possuir os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento da operação;
- c) Ter a situação tributária, contributiva e perante os FEEI regularizada;
- d) Ter uma situação económico-financeira equilibrada (dispensada no caso de entidades não empresariais);
- e) Não estar abrangido por situações de impedimento descritas no artigo 14.º do DL 159/2014, de 27 de outubro;
- f) Não ter salários em atraso (exceto para pessoas singulares que não sejam empresas);
- g) Não deter nem ter detido capital numa percentagem superior a 50%, por si ou pelo seu cônjuge, ou pelos seus ascendentes e descendentes até ao 1.º grau, em empresa que não tenha cumprido devolução de apoios decidida no âmbito de uma operação apoiada por fundos europeus;



Beneficiários

Mais detalhes:

Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Critérios Gerais de Elegibilidade (cont.)

- h)** Não ter incidentes não justificados ou incumprimentos junto da banca e não estar em classe de rejeição de risco de crédito, incluindo avalistas e sócios;
- i)** Assegurar a conformidade com CCP, para as empreitadas e aquisições de bens e serviços que vier a realizar, se for entidade adjudicante;
- j)** Demonstrar a titularidade que confira ao candidato poderes para realizar a intervenção no imóvel/fração/espço) considerando-se qualquer título - seja direito de propriedade, arrendamento, usufruto, concessão, ou qualquer outro em direito permitido;
- k)** Não ser uma empresa em dificuldade (artº 2.º do Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho);
- l)** Não se tratar de uma empresa sujeita a uma injunção de recuperação, ainda pendente, de um auxílio que foi considerado ilegal pela Comissão Europeia (al a) do n.º 4 do artº 1º do Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho);
- m)** Não ter encerrado a mesma atividade ou atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos 2 anos anteriores ao pedido de financiamento e não ter planos para encerrar essa atividade no prazo máx de 2 anos após a conclusão do investimento (al d) do artº. 13º do Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho);
- n)** Caso seja uma Pequena ou Média Empresa, 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



Operações que podem ser apoiadas

Critérios de elegibilidade das operações:



- 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, ou o mais tardar até início dos desembolsos relativos à obra;
- c) Apresentar uma caracterização técnica e uma fundamentação dos custos de investimento e do calendário de realização física e financeira;
- d) 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.
- e) Incluir a previsão das metas a alcançar em resultado da operação, com base em indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos;



Operações que podem ser apoiadas

Critérios de elegibilidade das operações (cont.):

- f) Apresentar viabilidade financeira (nos 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, o beneficiário deve apenas demonstrar ter capacidade financeira para reembolsar o apoio concedido na periodicidade acordada);
- g) Não terem sido iniciados os trabalhos relativos ao projeto, entendendo-se por *início dos trabalhos* o 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, sendo que 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.

Não são enquadráveis para apoio pelo IFRRU 2020:

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.



Operações que podem ser apoiadas

Critérios de seleção:

O cálculo do Mérito do Projeto (MP) é determinado pela soma ponderada das pontuações parcelares (1, 3 ou 5) atribuídas a cada critério (A, B, C, D), com base na seguinte fórmula:

$$\text{MP} = 0,30 \text{ A} + 0,30 \text{ B} + 0,20 \text{ C} + 0,20 \text{ D}$$

Em que:

- A.** Qualidade intrínseca da candidatura (coerência técnica e maturidade);
- B.** Razoabilidade da estrutura de custos (fundamentação da estrutura de custos e da razoabilidade do custo);
- C.** Contributo para os indicadores definidos para a Prioridade de Investimento e Objetivo Específico (redução do consumo anual de energia primária/novos residentes/novos postos de trabalho);
- D.** Contributo específico para a Prioridade de Investimento (Contributo da operação para a fixação de pessoas, para a criação de riqueza e de emprego na área em que se insere, para o mercado de arrendamento urbano; para a valorização de bens imóveis classificados).

Apenas os projetos que obtenham uma pontuação superior a 1 em cada critério (A, B, C e D) e uma pontuação global igual ou superior a 3 reúnem condições para serem aprovados.



Operações que podem
ser apoiadas



Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:

Ponto 5 do Guia do Beneficiário

- > **Reabilitação integral de 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 (nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

- > **Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas**

que pode incluir a construção de edifícios e a reabilitação de edifícios e ainda reabilitação do espaço público

- > **Intervenções em edifícios de habitação social**

que sejam alvo de reabilitação integral e reabilitação do espaço público desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos

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



Investimentos até 20 milhões



Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:

Ponto 5 do Guia do Beneficiário

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

(Nos edifícios de entidades públicas que se destinem ao funcionamento dos seus serviços e que tenham valor patrimonial, pode ser apoiada a recuperação de fachadas e de coberturas)



Territórios abrangidos



Territórios abrangidos

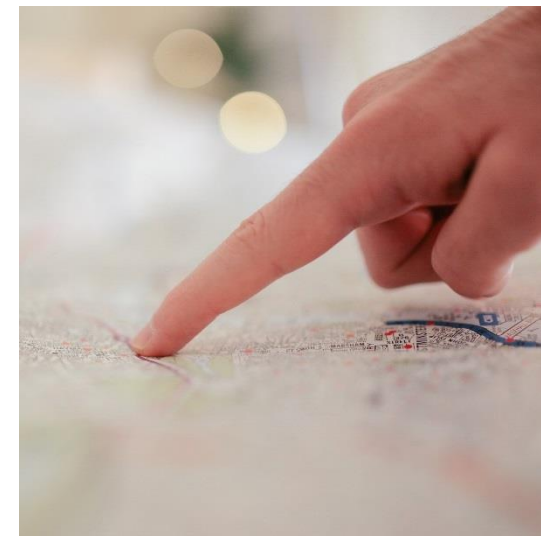
Áreas definidas como prioritárias por cada Município

Tipologia de operação	Território
<ul style="list-style-type: none">• Reabilitação integral de edifícios com idade ≥ 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2), incluindo edifícios de habitação social• Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas	<p>ARU – Área de Reabilitação Urbana</p> <p>Se, além de se localizar numa ARU, estiver no PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana, poderá ter acesso a melhores condições de financiamento</p>
<ul style="list-style-type: none">• Reabilitação de edifícios de habitação social• 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 5 anos ou menos	<p>PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas</p>

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.

Mais detalhes:

Ponto 6 do Guia do Beneficiário





Despesas elegíveis e não elegíveis

Despesas elegíveis

Mais detalhes:

Ponto 7 do Guia do Beneficiário

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
- c) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício (exemplo elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante)
- d) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica
- e) Testes e ensaios
- f) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos (financiamento público limitado a um máximo de 10% do total do investimento elegível)
- g) IVA
- h) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados



Despesas elegíveis

Despesas associadas à Eficiência Energética



Intervenções na **envolvente envidraçada** dos edifícios



Intervenções na **envolvente opaca** dos edifícios



Intervenções nos sistemas de **produção de AQS e climatização**



Intervenções nos sistemas de **iluminação interior**



Intervenções nos **sistemas de ventilação**



Intervenções nos **sistemas técnicos das partes comuns** dos edifícios



Instalação de **painéis solares térmicos** para produção de AQS e climatização



Instalação sistemas de **produção de energia** para autoconsumo renovável



Instalação de **sistemas para gestão** de consumos de energia



Estudos, certificados e auditoria energética



Despesas **não** elegíveis

- a) Indemnizações a arrendatários e despesas com realojamento
- 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) Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas ou de equipamentos financiados pelos FEEI há menos de 10 anos
- d) Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos
- e) Contribuições em espécie
- f) Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais





Processo de candidatura

Processo de candidatura

Mais detalhes:

Ponto 9 do Guia do Beneficiário

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.

O processo de candidatura ao IFRRU 2020 foi estruturado para ser rápido e eficiente, apenas com **3 passos** (não necessariamente sequenciais).



Processo de candidatura

1



Todos os investimentos deverão estar localizados em áreas cuja delimitação é da responsabilidade do Município.

Parecer prévio vinculativo específico para o IFRRU 2020, sobre o enquadramento do projeto junto da Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar.

Em regra, parecer emitido em 20 dias úteis.

Em cada Município existe um *interlocutor dedicado ao IFRRU 2020* que acompanha o projeto, nomeadamente junto dos serviços da Câmara Municipal envolvidos para efeitos de licenciamento.

Lista de contactos disponível em:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas_etapa1.html#01



Processo de candidatura

2



Todas as operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm de contribuir para um aumento do desempenho energético do imóvel reabilitado.

certificação energética *antes* → certificação energética *depois* da intervenção

Habitação:

Condições de financiamento mais favoráveis para os casos que sobem **2 classes energéticas** (neste caso certificação 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).



Processo de candidatura

2



Escolha do perito qualificado

<http://www.sce.pt/pesquisa-de-tecnicos/>



Pesquisa de Certificados Pesquisa de Peritos Pesquisa de Técnicos de Instalação e Manutenção

Pesquisa de Peritos Qualificados

CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Certificação de Edifícios de Habitação Sem Climatização

Com Climatização

Sem Climatização significa sem sistema(s) de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente ou com sistema(s) com potência instalada igual ou inferior a 25 kW.
Com Climatização significa com sistema(s) de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente com potência superior a 25 kW.

ÁREA GEOGRÁFICA

Região	Distrito	Concelho
Portugal Continental	PORTO	VILA NOVA DE GAIA



Processo de candidatura

3



Junto da rede de bancos seleccionados.



Quem quer reabilitar vem ao Santander Totta

Soluções de reabilitação urbana para habitação ou investimento.

Brochura

ABERTO PARA OBRAS

SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA REABILITAÇÃO URBANA

AQUI CONSIGO >

APROVEITE AS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA REABILITAR O SEU IMÓVEL



€ 372 Milhões para reabilitação urbana.

Conheça a Linha de Crédito BPI/IFFRU – Reabilitação Urbana.

SAIBA MAIS >



Processo de candidatura

3



O pedido de financiamento tem de ser feito *antes de iniciar a realização da obra*.

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

a) *Formulário de candidatura* devidamente preenchido, cujo modelo e respetivas instruções de preenchimento constam do Anexo 1 ao Guia do Beneficiário

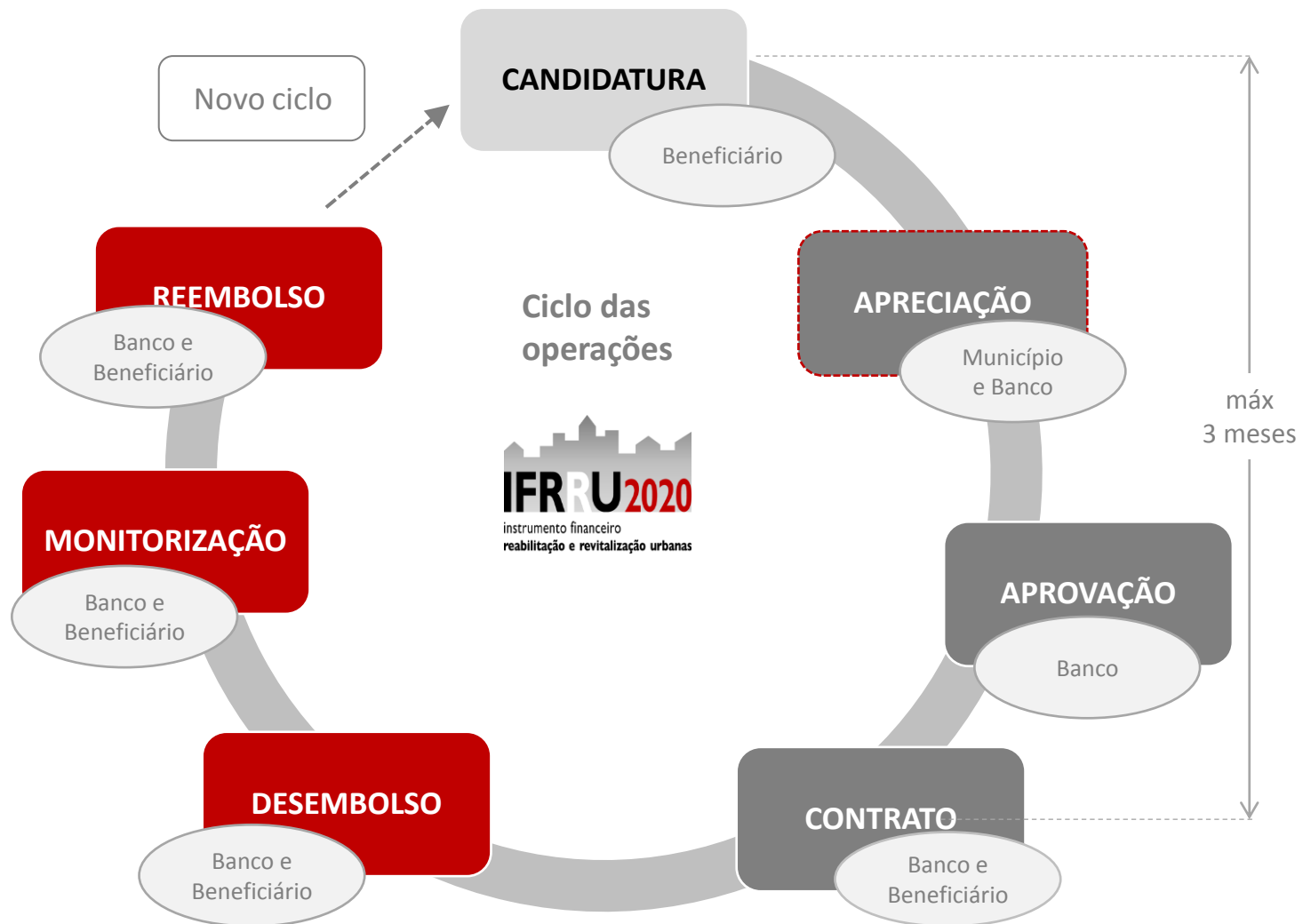
- **Formulário de candidatura devidamente preenchido**
Descarregue aqui o modelo de formulário: [pdf](#) | [excel \(para preenchimento\)](#)

b) *Documentos relativos ao candidato e à operação*, que atestam, nomeadamente, o cumprimento dos critérios de elegibilidade

c) *Outros documentos* exigidos pelo Banco e a indicar pelo mesmo.



Processo de candidatura



Obrigada pela vossa atenção

ifrru@ifrru.ihru.pt



CIDADES COM FUTURO

REABILITAR
PARA REVITALIZAR
AS NOSSAS CIDADES



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AMBIENTE



instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:



UNIÃO EUROPEIA
Fundos Europeus
Estruturais e de Investimento



Banco
Europeu de
Investimento

o banco da UE



COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Entidades gestoras:

