Guia rápido do Beneficiário

IFRRU2020
instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:

PORTUGAL 2020

UNIÃO EUROPEIA
Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

Banco Europeu de Investimento
o banco da UE

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

Entidades gestoras:

spgm SOCIEDADE DE INVESTIMENTO

Santander Totta

BPI

Millennium bcp

Popular

O que é o IFRRU 2020 ?

O que é o IFRRU 2020 ?

Mais detalhes:
Ponto 1 do Guia do Beneficiário

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.

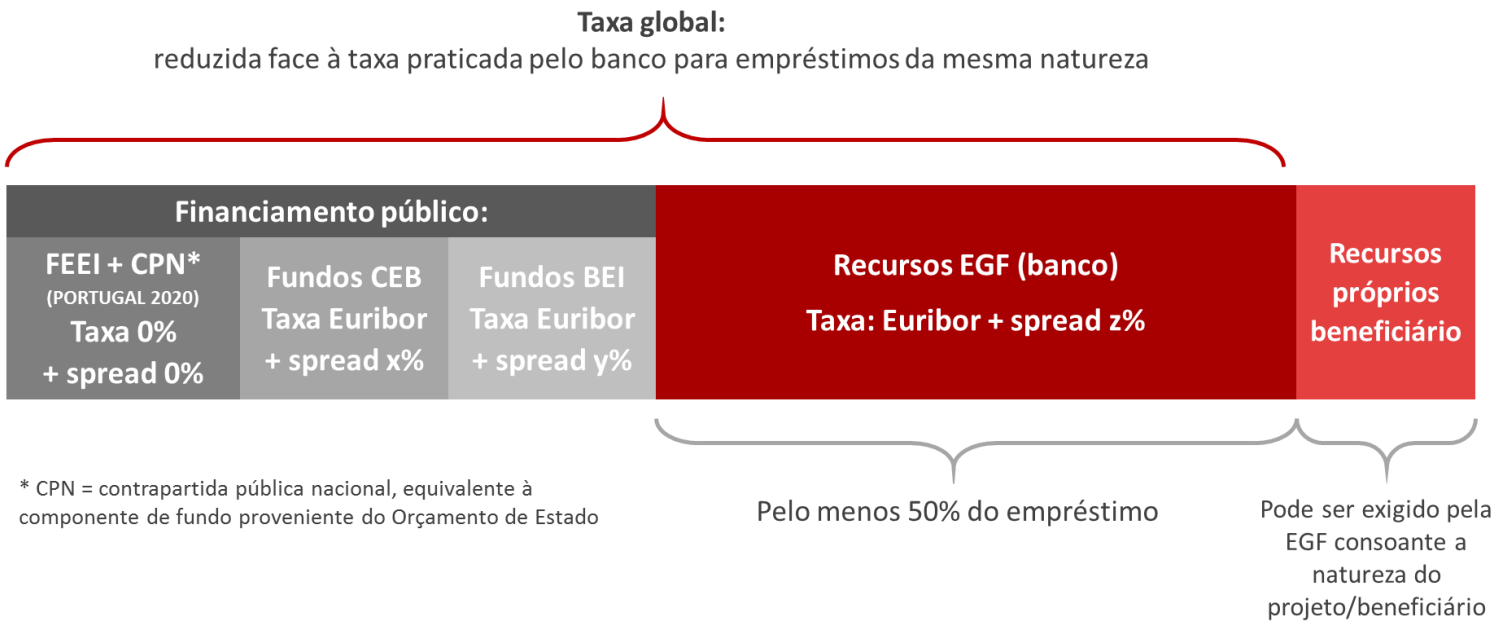
Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

O que é o IFRRU 2020 ?

Mais detalhes:
Ponto I do Guia do Beneficiário

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 selecionados para a concessão destes empréstimos.

Composição de um empréstimo IFRRU 2020:



Tipos de apoios disponíveis

Tipos de apoios disponíveis

Mais detalhes:
Ponto 2 do Guia do Beneficiário

ou

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 (Ex: taxa de juro final da parte do empréstimo financiada pelos fundos europeus é 0%)

> 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

Garantias

> Para projetos que não dispõem de garantia bastante

tendo por objetivo viabilizar a concessão de empréstimos por parte dos Bancos selecionados 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 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

Produto Empréstimos IFRRU 2020

	Santander Totta	BPI	Millennium bcp	Popular
MONTANTE DA LINHA (FUNDOS PÚBLICOS)	255 M€	186 M€	117 M€	83 M€
ALAVANCAGEM (PROPORÇÃO ENTRE A PARTE DE FUNDOS PÚBLICOS E APARTE DO BANCO)	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 M€, se fração)	20 M€
MONTANTE MÍNIMO PEDIDO DE FINANCIAMENTO	sem mínimo	Particulares: 15 mil € Empresas: 200 mil €	100 mil €	sem mínimo
PRAZO MATURIDADE MÁXIMO	20 para arrendamento 7 para venda	20	20	20
PERÍODO DE CARÊNCIA MÁXIMO	Prazo estimado de execução da operação acrecido 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 (Reduções: em função do projeto)

Nota:
Não dispensa a consulta das condições detalhadas e específicas para o projeto junto de cada banco.

garantia mútua
CRESÇA CONNOSCO

96,7 M€	18,7 M€
Reabilitação e revitalização urbanas	Regeneração física das comunidades desfavorecidas

Maturidade	Montante máximo de financiamento por empresa	Garantia mútua	Nível de risco	Comissão de garantia máxima (1)		Spread (2)	
				PME Líder	Não PME Líder	PME Líder	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) Os juros serão integralmente suportados pelo beneficiário, com a possibilidade de opção entre taxa variável com o indexante Euribor 12 meses ou taxa fixa..
(2) A empresa não tem de suportar a totalidade da comissão de garantia, dado que a mesma é bonificada em 1% do valor garantido até metade do período.

Beneficiários

Beneficiários

Mais detalhes:
Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020:

qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção

O beneficiário do IFRRU 2020 deve cumprir os seguintes Critérios Gerais de Elegibilidade:

a) Estar legalmente constituído, quando aplicável;

b) Ter a situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a administração fiscal e a segurança social;

c) Poder legalmente desenvolver as atividades no território abrangido pelo IFRRU 2020 e pela tipologia das operações e investimentos a que se candidata;

d) Possuir 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;

f) Ter uma situação económico-financeira equilibrada (dispensada no caso de entidades não empresariais, 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 outubro;

h) Não ter salários em atraso (exceto para pessoas singulares que não sejam empresas);

Beneficiários

Mais detalhes:
Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Critérios Gerais de Elegibilidade (cont.)

i) Apresentar 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;

j) 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;

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);

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;

m) Demonstrar 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);

Beneficiários

Mais detalhes:
Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Critérios Gerais de Elegibilidade (cont.)

Se se tratar de uma empresa:

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;

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 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;

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;

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.

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

> Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas

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

> Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral

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.

Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:
Ponto 5 do Guia do Beneficiário

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) 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, 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;

Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:
Ponto 5 do Guia do Beneficiário

Critérios de elegibilidade das operações (cont):

f) Apresentar viabilidade financeira e gerar recursos suficientes através das rendas previstas ou outros proveitos de exploração para assegurar o reembolso dos financiamentos obtidos (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) Apresentar uma avaliação dos riscos associados à operação, designadamente de caráter 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.

Não são enquadráveis para apoio pelo IFRRU 2020:

a) As operações que não observem as condições de elegibilidade ou que não tenham mérito de acordo com os critérios de seleção (ver Ponto 10 do Guia do Beneficiário e Aviso de abertura de candidaturas);

b) 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.

Territórios abrangidos

Territórios abrangidos

Mais detalhes:
Ponto 6 do Guia do Beneficiário

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 estiver inserida num edifício de habitação social:

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

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.

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.

Despesas elegíveis e não elegíveis

Despesas elegíveis

Mais detalhes:
Ponto 7 do Guia do Beneficiário

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 abaixo.

As despesas específicas referentes à componente de eficiência energética têm de ser complementares à obra de reabilitação urbana, e enquadradas no investimento e no mesmo pedido de financiamento.

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, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta

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

Mais detalhes:
Ponto 7 do Guia do Beneficiário

Despesas associadas à Eficiência Energética

a) 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

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

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

i4) Iluminação interior

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

i6) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia

b) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis 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

j2) Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável

Despesas **não** elegíveis

Mais detalhes:
Ponto 7 do Guia do Beneficiário

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) 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 ou de equipamentos financiados pelos FEEI 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

Processo de candidatura

Processo de candidatura

Mais detalhes:
Ponto 9 do Guia do Beneficiário

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.

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

Processo de candidatura

Mais detalhes:
Ponto 9 do Guia do Beneficiário

Uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em áreas 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 solicite à Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar o parecer prévio vinculativo específico para o IFRRU 2020, sobre o enquadramento do projeto.

Neste pedido devem ser apresentados os elementos instrutórios que estão descritos no Ponto 9 do Guia do Beneficiário.

Em regra, o parecer será emitido em 20 dias úteis Uma vez obtido o parecer, este deve ser apresentado pelo candidato ao Banco no pedido de financiamento, descrito no passo n.º 3.

Em cada Município existe um interlocutor dedicado ao IFRRU 2020 que irá acompanhar o seu 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

Mais detalhes:
Pontos 8 e 9 do Guia do Beneficiário

Todas as operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm 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.

Assim, previamente ao pedido de financiamento deverá proceder à certificação do imóvel ou à atualização de certificado energético já existente, recorrendo a um perito qualificado.

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

No caso do uso do imóvel no todo ou em parte se destinar a habitação: a auditoria 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.

O certificado energético 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.

Processo de candidatura

Mais detalhes:

Ponto 9 e Anexo 1 (Formulário de candidatura) do Guia do Beneficiário

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

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.

Não há 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 feito antes de iniciar a realização da obra (ver definição de "início dos trabalhos" no Guia do Beneficiário).

Como auxiliar para uma ampla divulgação sobre as condições dos apoios do IRRU 2020, está publicitado o Aviso para apresentação de candidaturas no seguinte endereço: https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html

CIDADES COM FUTURO

REVITALIZAR PARA REABILITAR AS NOSSAS CIDADES

IFRRU2020
instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:

PORTUGAL 2020

UNIÃO EUROPEIA
Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

Banco Europeu de Investimento
o banco da UE

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

Entidades gestoras:

spgm
SOCIEDADE DE INVESTIMENTO

Santander Totta

BPI

Millennium bcp

Popular