

CIDADES COM FUTURO

REABILITAR
PARA REVITALIZAR
AS NOSSAS CIDADES



Cofinanciado por:



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

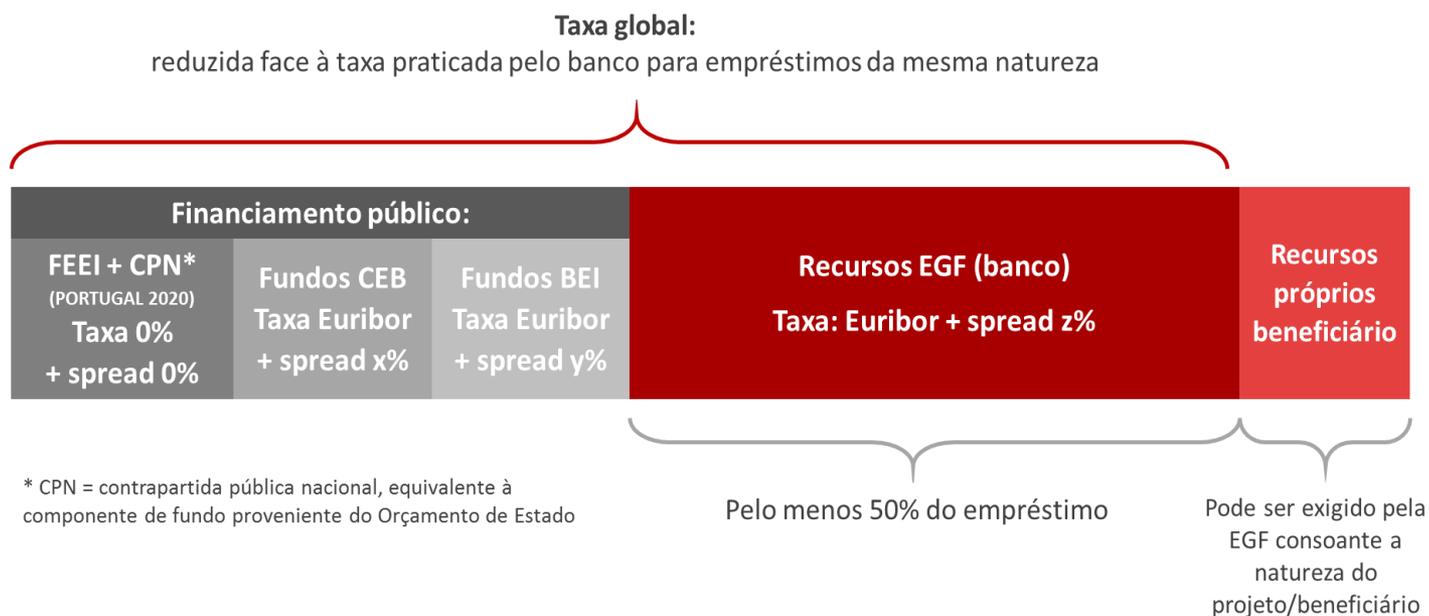
o candidato apresenta junto da rede comercial dos bancos selecionados, o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.



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 selecionados para a concessão destes empréstimos.

Composição de um empréstimo IFRRU 2020:



O que é o IFRRU 2020 ?

2 documentos
centrais

Guia do Beneficiário



Guia rápido
do Beneficiário



<http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/GuiaBeneficiarioIFRRUCOMANEXOS.pdf>

AVISO ABERTURA DE CANDIDATURAS

30 de outubro

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html>



Tipos de apoios disponíveis



Tipos de apoios disponíveis

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

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



Beneficiários



Beneficiários

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 **qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com ou sem fins lucrativos**

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;

Mais detalhes:

Ponto 4 do Guia do Beneficiário



Beneficiários

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



Operações que podem ser apoiadas

- > **Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos**

ou que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL n.º 266-B/2012, de 31 dez)

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

que pode incluir a construção de edifícios e a reabilitação de edifícios com idade ≥ 30 anos ou nível de conservação < 2 e ainda reabilitação do espaço público

- > **Intervenções em edifícios de habitação social e espaço público** desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos

- > **Investimento até 20 milhões de euros (BPI) Min Part: 15 mil € Empresas: 200 mil € (Millennium BCP) 100 mil €**



Operações que podem ser apoiadas

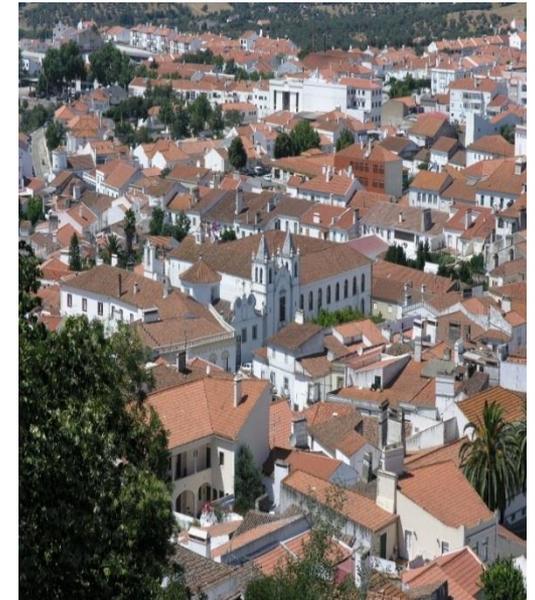
Os edifícios reabilitados podem destinar-se a **qualquer uso** (exploração pelo próprio beneficiário, venda ou arrendamento)

Habitação

Atividades económicas

Equipamentos de utilização coletiva

Nos edifícios de entidades públicas que se destinem ao funcionamento dos seus serviços, pode ser apoiada a recuperação de fachadas e de coberturas.



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) 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;
- 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

Critérios de elegibilidade das operações:

- 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) 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.

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.



Territórios abrangidos



Territórios abrangidos

- > Em 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.

- > Em **ARU – Área de Reabilitação Urbana** (independentemente de estar ou não dentro da área definida no PARU)
- > Em **Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)**, para edifícios de habitação social e espaço público.

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

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 (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

Eficiência energética



- i1) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios (isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores)
- i2) Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios (substituição por caixilharia com vidro duplo e corte térmico 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
- i6) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios
- i7) Intervenções em sistemas ou a instalação de energias renováveis para autoconsumo [de energia elétrica e térmica] (financiamento público limitado a um máx de 30% do total da despesa elegível na componente de eficiência energética do projeto)
- i8) Auditorias energéticas e certificados ADENE



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 em infraestruturas ou equipamentos financiados por fundos europeus 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

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

1



Todos os investimentos devem estar localizados em áreas cuja delimitação é da responsabilidade do Município, pelo que todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto.

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, o parecer será emitido em 20 dias úteis

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



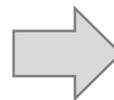
Processo de candidatura

2



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

certificação energética *antes* da intervenção



certificação energética *depois* da intervenção

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



Processo de candidatura

2



Certificado energético

Escolha do perito qualificado

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



Pesquisa de Peritos Qualificados e
Técnicos de Instalação e Manutenção

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

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



Quem quer reabilitar vem ao Santander Totta

Soluções de reabilitação urbana para habitação ou investimento.

Brochura



€372 Milhões para reabilitação urbana.

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

SAIBA MAIS ➔



ABERTO PARA OBRAS

SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA REABILITAÇÃO URBANA

AQUI CONSIGO ➔

APROVEITE AS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA REABILITAR O SEU IMÓVEL

Pedido de financiamento junto da rede comercial dos bancos seleccionados, no balcão mais perto de si



Processo de candidatura

3

Pedido de Financiamento

IFR U 2020
Instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

2020

CEB

COM PREENCHER O FORMULÁRIO EM EXCEL, POR FAVOR NÃO FAÇA CÓPIAS EM PDF. NÃO PREENHA CADA CÉLULA AUTOMATICAMENTE

I. Beneficiário

Identificação do beneficiário

Nome ou Designação Social *	Misericórdia de Calorica da Beira
Morada Endereço social, no caso de empresa ou instituição *	Rua do Méis, 37
Código Postal *	6340-180
Localidade	
Concelho *	Calorica da Beira
Telefone/Telexmovel *	912345678
E-mail *	misericordia.calorica@gmail.com
NIF (do beneficiário) *	123456789
CAC, se aplicável - SELECIONAR:	94995 Outras actividades associativas, n.e.
Tipo de entidade * - SELECIONAR:	Associação sem fins lucrativos, n.e.
Escudo dimensional * - SELECIONAR:	95 Reparação de computadores e de bens de uso pessoal e doméstico 951 Reparação de computadores e de equipamento de comunicação 9511 Reparação de computadores e de equipamento periférico 95111 Reparação de computadores e de equipamento periférico 95112 Reparação de equipamento de comunicação 9512 Reparação de equipamento de comunicação 952 Reparação de bens de uso pessoal e doméstico

Identificação do responsável da operação

Nome *	
Cargo (se aplicável)	
Telefone/Telexmovel *	
E-mail *	

O pedido de financiamento tem de ser feito **antes de iniciar a realização da obra ou aquisição de bens**

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 \(para preenchimento\)](#)

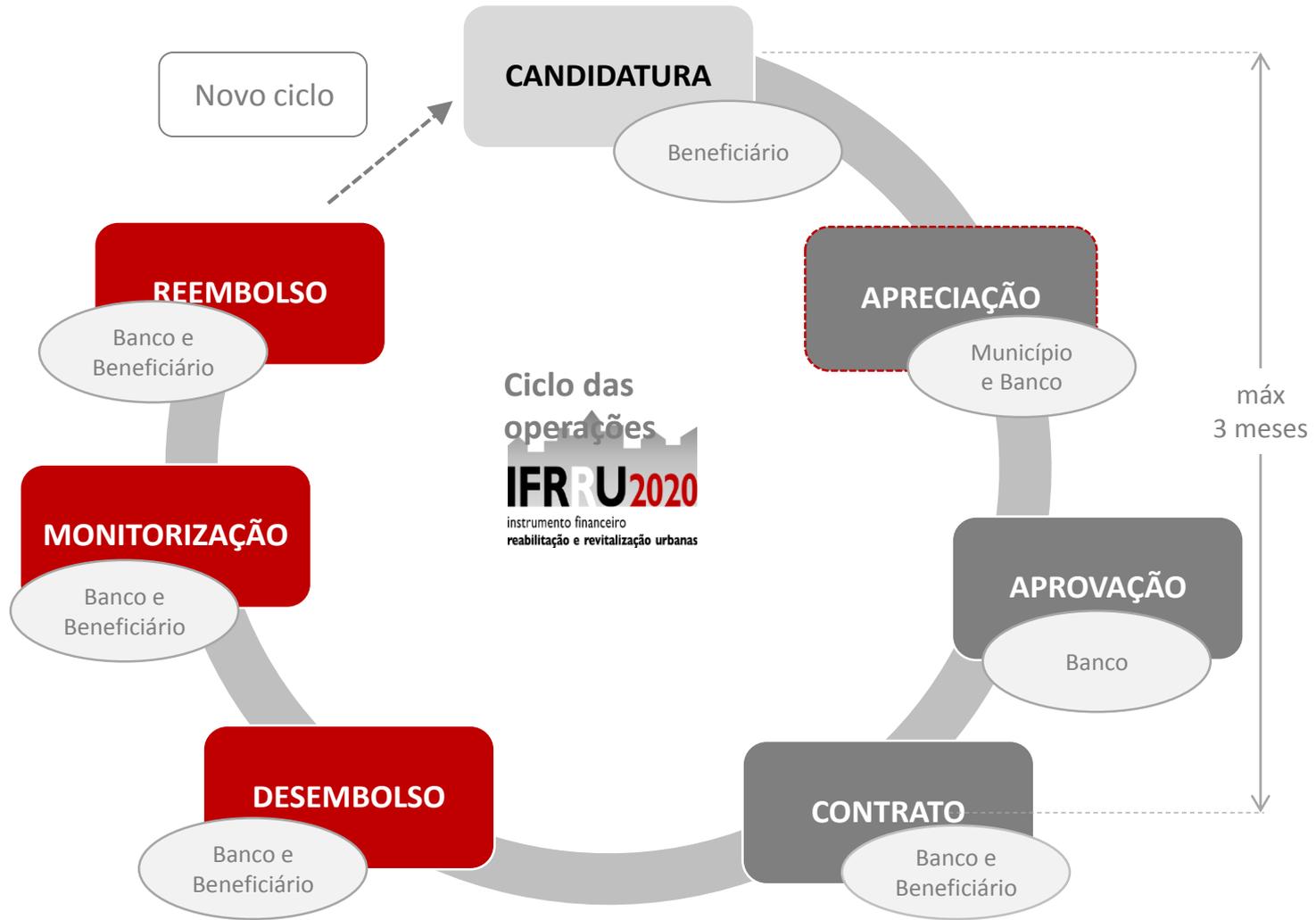
Veja aqui o tutorial para preenchimento do formulário de candidatura:
<https://youtu.be/ZbEzJEGi6XI>

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

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



Processo de candidatura



Execução da operação



Execução do projeto

O Banco confirma a execução da operação em conformidade com o aprovado, através da análise dos elementos entregues pelo beneficiário

- **documentos de despesa;**
- **registos contabilísticos** que evidenciem a realização do investimento e do financiamento;
- **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.



Execução do projeto

O beneficiário elabora o **Relatório de execução da operação**, com informação quer financeira quer física e o alcance dos objetivos previstos (indicadores de realização e de resultado constantes na candidatura), identificando eventuais desvios face ao programado.

Fornece evidências da realização física da operação (fotos, que mostrem o antes e o depois da intervenção) de modo a poder ser apresentado como um projeto demonstrador.

O relatório de execução é 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 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.



Execução do projeto

O beneficiário tem de conservar até 31/12/2027 (em suporte eletrónico), os elementos que confirmem as informações comunicadas ao Banco relativas ao processo de candidatura e processo de investimento, 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 e das despesas efetuadas e dos reembolsos ao Banco 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.



Obrigada pela vossa atenção

ifrru@ifrru.ihru.pt



CIDADES COM FUTURO

REABILITAR
PARA REVITALIZAR
AS NOSSAS CIDADES



Cofinanciado por:



Entidades gestoras:

