

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

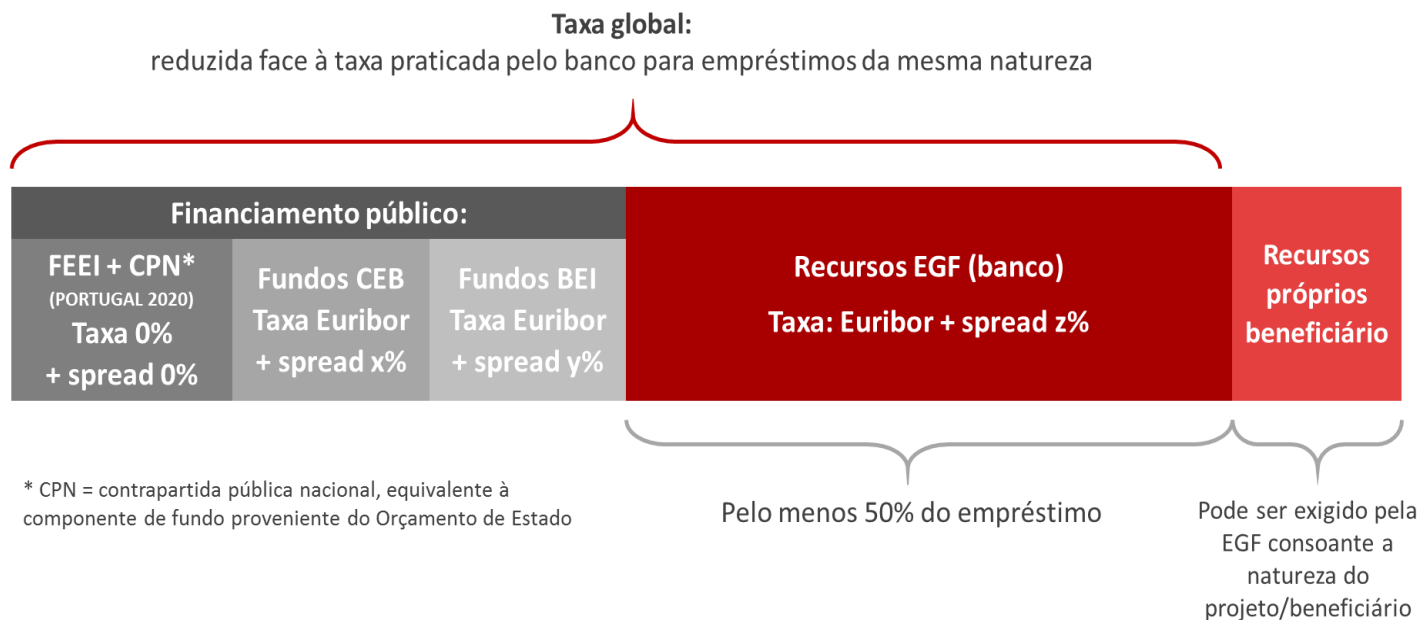
o candidato apresenta junto da rede comercial dos bancos selecionados, o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.



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

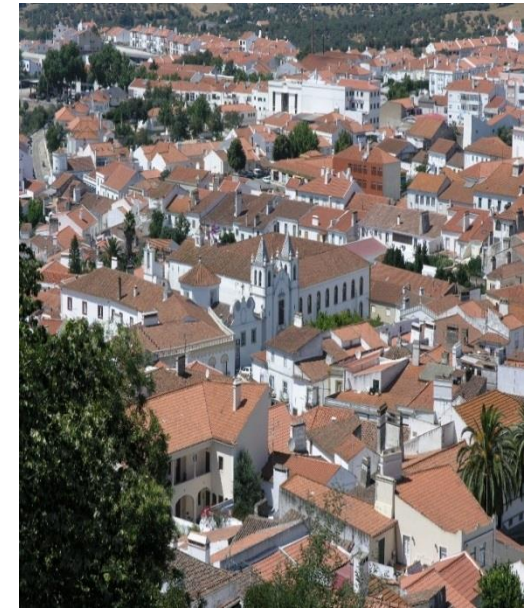
Os edifícios reabilitados podem destinar-se a **qualquer uso** (exploração pelo próprio beneficiário, venda ou arrendamento)

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



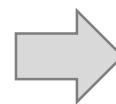
Processo de candidatura

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		
<div> CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO</div> <div><input type="checkbox"/> Certificação de Edifícios de Habitação</div>			<div> CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS</div> <div><input type="checkbox"/> Sem Climatização</div> <div><input type="checkbox"/> Com Climatização</div>	
<small>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.</small>				
ÁREA GEOGRÁFICA				
Região	Distrito	Concelho		
<div>Portugal Continental ▼</div>	<div>PORTO ▼</div>	<div>VILA NOVA DE GAIA ▼</div>		



Processo de candidatura



Popular

Quem quer reabilitar vem ao Santander Totta

Soluções de reabilitação urbana para habitação ou investimento.

Brochura



APROVEITE AS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA REABILITAR O SEU IMÓVEL



€372 Milhões para reabilitação urbana.



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

SAIBA MAIS >

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

CAD PREENCHIDO FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO, POR FAVOR NÃO FAÇA COPIAS/EXTRAIS, MAS PREENCHA CADA CELULA AUTONOMAMENTE

I. Beneficiário

Identificação do beneficiário

Nome ou Designação Social *	Misericórdia de Calorica da Beira
Morada (ou endereço, no caso de empresa ou instituição) *	Rua do Méis, 37
Código Postal *	6340-180
Localidade	
Concelho *	Calorica da Beira
Telefone/telexonele *	912345678
E-mail *	misericordia.calorica@gmail.com
NIF (do beneficiário) *	123456789
CAC, se aplicável - SELECIONAR:	94999 Outras actividades associativas, n.e.
Tipo de entidade - SELECIONAR:	95111 Outras actividades associativas, n.e.
Escala dimensional - SELECIONAR:	95111 Outras actividades associativas, n.e.

Identificação do responsável da operação

Nome *	
Cargo (se aplicável)	
Telefone/telexonele *	

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

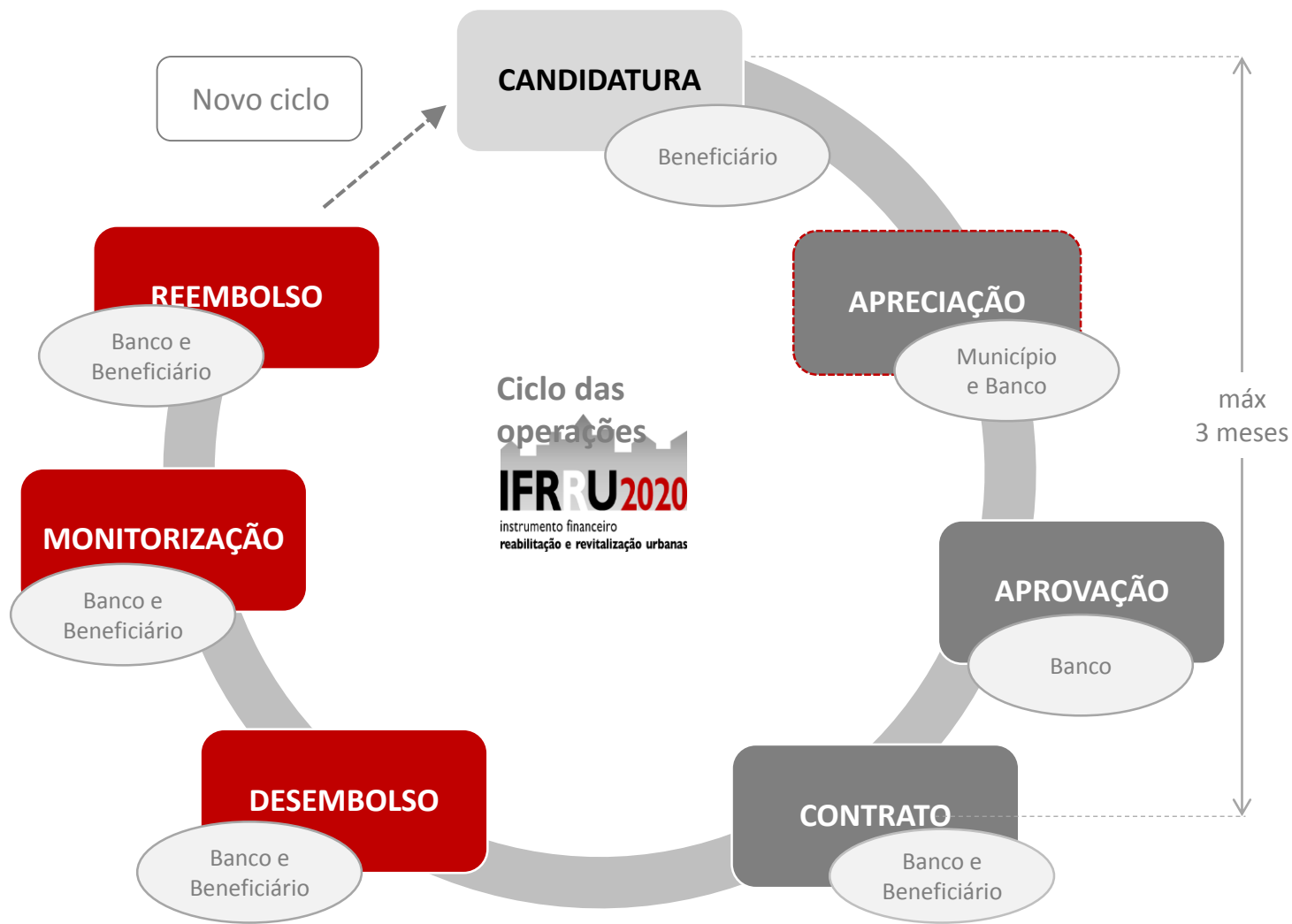
- **Formulário de candidatura devidamente preenchido**
Descarregue aqui o modelo de formulário: [pdf](#) | [excel](#) (para preenchimento)

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:

