



FICHA DE PRODUTO

Linha de crédito	Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível
Descrição	<p>Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.</p> <p>Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.</p>
Beneficiários	Qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.
Intervenções elegíveis	<p>Reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que careçam de obras de reabilitação integral e que, após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.</p> <p>Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral.</p>
Intervenções inelegíveis	<p>Reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses.</p> <p>Reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA.</p> <p>Operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.</p>
Modo da candidatura	Através de formulário eletrónico a disponibilizar no sítio da internet indicado pelo IHRU.
Condições de acesso	<p>A operação de reabilitação deverá cumprir cumulativamente os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demonstrar a sustentabilidade económica da respetiva operação proposta; • Pagar a taxa de análise no montante de 150 €; • Iniciar as intervenções no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato de empréstimo, ou da obtenção do visto do Tribunal de Contas, quando aplicável; • Concluir as obras no prazo de 12 meses após a data da primeira utilização de crédito, prazo esse eventualmente prorrogável por razões atendíveis pelo IHRU; <p>Os promotores não podem ter dívidas por regularizar ao Estado (Finanças, Segurança Social e IHRU).</p>
Destino das frações e edifícios	<p>As frações habitacionais dos edifícios reabilitados no âmbito do presente programa, ficam afetos ao regime de arrendamento durante a vigência do empréstimo até à sua amortização integral, não podendo o valor da renda aplicada a cada fração exceder o valor da renda condicionada que lhe corresponde.</p> <p>Qualquer alteração no destino das frações implica a prévia amortização do empréstimo correspondente.</p>
Montantes financiáveis	Empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação.

Despesas elegíveis	<ul style="list-style-type: none"> • Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada, incluindo sondagens, fiscalização, assistência técnica e gestão de projetos; • Introdução de soluções de eficiência energética no edifício, incluindo certificações e estudos sobre soluções dessa natureza; • Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto; • Obras nas partes comuns do edifício, nomeadamente ao nível dos elementos estruturais, coberturas, fachadas, fenestração, redes comuns de água, eletricidade e gás, caixas de escadas e elevadores; • Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada; • Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU; • Obras de restauro em edifícios classificados; • O IVA não recuperável.
Despesas não elegíveis	<ul style="list-style-type: none"> • Realização de obras de mero restauro em edifícios não classificados; • Obras de manutenção, limpeza, embelezamento do edifício; • Despesas que não caibam no preço da empreitada ou de serviços com esta conexos, apenas indiretamente relacionadas com a promoção da operação de reabilitação, nomeadamente encargos de natureza fiscal ou relativos à contratação, como as despesas necessárias à constituição de garantias; • O IVA recuperável; • Despesas com qualquer tipo de realojamento; • Encargos financeiros de qualquer tipo.
Taxa de juro	Taxa fixa durante todo o período do empréstimo.
Utilização	<p>Possibilidade de disponibilização de adiantamento com a assinatura do contrato, sendo esse adiantamento deduzido no valor percentualmente correspondente em cada utilização futura.</p> <p>Valor do adiantamento até 20% do montante financiado ou até 40 % do valor patrimonial tributário atual.</p> <p>Utilizações baseadas em autos de medição relativos a trabalhos executados num determinado período e ainda ao pagamento das despesas elegíveis, que se comprove terem sido efetuadas.</p> <p>Utilizações seguintes dependentes da entrega de comprovativos dos pagamentos efetuados com os desembolsos anteriores.</p>
Prazo de utilização	Até 12 meses após a data da primeira utilização de crédito, sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU.
Período de carência de capital	O período de carência do capital corresponde ao período de utilização, acrescido de 6 meses, cabendo ao IHRU, no caso de prorrogação do período de utilização, definir o período de carência de capital aplicável à operação de crédito.
Re-embolso	<p>Até 180 prestações, constantes, mensais e sucessivas de capital e juros.</p> <p>Possibilidade de re-embolso antecipado do capital, com acréscimo de 0,5% do capital re-embolsado.</p>
Garantia	Hipoteca dos edifícios e frações, podendo o IHRU exigir outras garantias que considere idóneas e adequadas ao risco do empréstimo em função das suas regras de gestão e segurança ou da natureza do promotor.
Seguros obrigatórios	<p>Seguros dos ativos imobiliários objeto de intervenção garantindo pelo menos o valor de reconstrução do imóvel em caso de incêndio, raio ou explosão, inundações ou catástrofes naturais.</p> <p>O seguro deverá vigorar durante a vigência do contrato.</p>
Forma de regulação	Contrato a celebrar entre o IHRU e o Mutuário, por documento particular.
Legislação relacionada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho (Lei Orgânica do IHRU); • Decreto-Lei n.º 307/2009, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro; • Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro (Regime de Renda Condicionada); • Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana - RERU).

A presente Ficha de Produto não dispensa a leitura do Regulamento do programa.