

PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR

Habitação Acessível

REGULAMENTO

Artigo 1.º

(Âmbito)

O presente Regulamento define as condições dos empréstimos a conceder pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), ao abrigo do disposto no n.º 2 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, para financiamento no âmbito do **Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**, adiante designado por **Programa ou RpA-HA**, de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Artigo 2.º

(Legislação relevante)

São relevantes para efeito das operações a financiar, em geral:

- a) As normas aplicáveis à realização de obras de reabilitação e, em especial, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) constante do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual e o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho
- b) As normas aplicáveis ao programa de arrendamento acessível regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e pelas portarias n.º 175/2019, n.º 176/2019, n.º 177/2019 e n.º 179/2019, de 6 de junho.

Artigo 3.º

(Definições)

Para efeitos do presente Regulamento aplicam-se as definições constantes dos diplomas identificados no artigo anterior, designadamente as definições de *Edifício*, *Imóvel devoluto*, *Fração*, *Habitação* e *Reabilitação de Edifícios* constantes do artigo 2.º do RJRU, bem como as seguintes:

- a) “*Operação de reabilitação*” ou “*operação*”, a intervenção de reparação, restauro, ampliação e ou alteração de parte de um edifício, que constitua uma fração autónoma ou uma unidade independente, ou o conjunto de ações e intervenções integradas de reconstrução, reparação e restauro, ampliação e ou alteração de um ou mais edifícios, podendo a operação incluir a

aquisição da fração ou de edifícios, bem como, tratando-se da reabilitação do tecido urbano existente numa determinada área, a construção e a demolição de edifícios;

- b) “*Promotor*”, a pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa;
- c) “*Obras de reabilitação integral*”, as obras através das quais se confere a um edifício, no seu todo, adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- d) “*Custo total da operação*”, o valor total das despesas a suportar pelo promotor com a operação de reabilitação, que não estejam excluídas nos termos do artigo 6.º, designadamente o preço das empreitadas, das prestações de serviços e dos fornecimentos relativos às obras, incluindo as despesas com realojamento temporário de residentes e, se for o caso, o preço da aquisição dos imóveis abrangidos por essa operação;
- e) “*Investimento total*”, a soma de todos os recursos financeiros necessários para suportar a operação, constituídos pelos capitais próprios investidos pelo promotor, pelo financiamento do Programa e pelos financiamentos provenientes de outras entidades;
- f) “*Sustentabilidade económica e financeira da operação*”, a demonstração, através da análise da operação de acordo com o método de análise financeira utilizado pelo IHRU, I.P., de que a rentabilidade da mesma durante o prazo de amortização do financiamento é suficiente para assegurar o cumprimento dos compromissos assumidos;
- g) “*Arrendamento acessível*”, o arrendamento celebrado nos termos do Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e demais legislação complementar;
- h) “*Edifício habitacional*”, o prédio urbano maioritariamente constituído por frações autónomas ou unidades independentes, destinadas a habitação;
- i) “*Empreendimento habitacional*”, o conjunto, delimitado ou delimitável, de edifícios situados numa mesma área territorial, maioritariamente destinado a fins habitacionais.

Artigo 4.º

(Requisitos de acesso das operações)

À data da decisão sobre a candidatura e sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do presente Regulamento, as operações devem preencher cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Serem económica e financeira sustentáveis, de acordo com a análise prevista na alínea f) do artigo 3.º do presente Regulamento;
- b) Terem por objeto parte de um edifício, edifícios ou empreendimentos destinados ou a destinar a habitação;
- c) Reportarem-se a processos que resultam na reabilitação integral dos edifícios;

d) A parte do edifício ou a maioria das habitações dos edifícios ou do empreendimento financiada ao abrigo do RpA-HA deve ser destinada a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis nos termos do Programa de Arrendamento Acessível.

Artigo 5.º

(Requisitos de acesso dos promotores)

São requisitos de acesso dos promotores ao presente Programa:

- a) Terem a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou com acordo de regularização em vigor;
- b) Não terem dívidas ao IHRU, I.P.; e
- c) No caso de imóveis detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal, demonstrarem que existe unanimidade dos titulares em relação à realização das obras e à oneração dos imóveis para garantia do financiamento e que detêm os poderes bastantes para agir como promotores.

Artigo 6.º

(Despesas não elegíveis)

Não são elegíveis para financiamento no âmbito do presente Regulamento as despesas referentes a:

- a) Realização de obras de manutenção, de restauro ligeiro ou de mero embelezamento ou limpeza do edifício ou do empreendimento;
- b) Despesas apenas indiretamente relacionadas com a promoção da operação de reabilitação, não incluídas no preço da empreitada ou da aquisição, ou em serviços com estas conexos, nomeadamente encargos de natureza fiscal ou relativos a atos notariais e de registo;
- c) O IVA recuperável;
- d) Despesas com o realojamento referido na alínea d) do artigo 3.º do presente Regulamento na parte que exceda o valor máximo de renda, em arrendamento acessível, aplicável à habitação objeto das obras, bem como as que forem realizadas após a última utilização do empréstimo relativo a essas obras;
- e) Encargos financeiros.

Artigo 7.º

(Condições dos empréstimos)

1. Os empréstimos a conceder ao abrigo do presente Regulamento obedecem às seguintes condições:
 - a) O montante máximo é de 90% do custo total da operação;

- b) O prazo de utilização dos empréstimos tem início na data da primeira utilização de capital ou do adiantamento, caso este ocorra, e termo definido pelo IHRU em função do cronograma financeiro aprovado para o projeto, até ao máximo de 36 meses, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU, I.P.;
 - c) Há um período de carência de capital, que, no caso de realização de obras, corresponde ao período de utilização, acrescido de até 9 meses, cabendo ao IHRU, I.P., no caso de prorrogação do período de utilização ao abrigo da alínea anterior, definir o período de carência aplicável à operação de crédito;
 - d) No caso de o financiamento da operação de reabilitação incluir a concessão de empréstimo à aquisição de imóveis, o período de carência é estabelecido casuisticamente;
 - e) O prazo de reembolso dos empréstimos é fixado no contrato, sem prejuízo de poder ser alterado em virtude da prorrogação do prazo de utilização prevista na alínea b) do presente número, não podendo, em qualquer caso, ser superior a 180 meses contados do termo do correspondente período de carência;
 - f) A amortização é efetuada em prestações mensais e sucessivas de capital e juros;
 - g) É aplicável o regime de taxa variável ou de taxa fixa em função das características da operação e da opção do promotor.
2. Após a assinatura do contrato pode ser concedido um adiantamento do empréstimo, cujo montante é estabelecido casuisticamente pelo IHRU, I.P..
 3. Nos casos em que for concedido um adiantamento, nos termos do número anterior, será deduzido o valor percentualmente correspondente àquele adiantamento em cada utilização de capital futura.
 4. É possível o reembolso antecipado, total ou parcial, dos empréstimos, caso em que há lugar ao pagamento de uma penalização nos termos da legislação em vigor.

Artigo 8.º

(Garantias dos empréstimos)

1. Os empréstimos são preferencialmente garantidos por hipoteca em primeiro grau a constituir sobre os prédios e frações objeto do financiamento, sem prejuízo do IHRU, I.P., poder aceitar hipoteca de segundo grau em função da sua avaliação do imóvel, ou 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, designadamente a consignação de receitas no caso de municípios.
2. Os beneficiários dos empréstimos devem ainda contratar um seguro multirriscos para os edifícios e frações objeto do financiamento, em que o IHRU, I.P., seja o primeiro beneficiário, que segure, pelo menos, o valor da reconstrução do imóvel em caso de incêndio, raio ou explosão, inundações e catástrofes naturais, que deverá vigorar durante toda a vigência do contrato.

Artigo 9.º

(Apresentação de candidaturas)

1. Os promotores podem apresentar candidaturas a financiamento ao abrigo do presente Programa para promoção das seguintes operações:
 - a) Operação de reabilitação de parte de edifício;
 - b) Operação de reabilitação de um ou mais edifícios, incluindo, se for o caso, a respetiva aquisição, e ou a construção ou a demolição de edifícios;
 - c) Operação de reabilitação de um empreendimento habitacional.
2. As candidaturas são apresentadas no sítio da internet indicado pelo IHRU, I.P., mediante a entrega, através de formulário eletrónico próprio, dos dados e documentos constantes do Anexo do presente Regulamento.
3. Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.
4. As candidaturas que tenham por objeto a operação de reabilitação de edifícios detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal, devem ser instruídas ou com documento que identifique o respetivo representante e comprove a unanimidade dos contitulares em relação à promoção da operação de reabilitação e à contração dos empréstimos, à realização das obras e à oneração do edifício e ou das respetivas frações ou, no caso de serem representados por administração do condomínio, com procuração ou ata de reunião de condomínio que a habilita aquela a agir como promotora.
5. No caso de o promotor ser um mandatário ou uma administração de condomínio, a procuração ou a ata deve autorizar expressamente a apresentação da candidatura e conferir poderes para, em nome dos proprietários, submeter toda a documentação requerida e solicitada pelo IHRU, I.P. e praticar todos os atos necessários para assumir, de forma regular e integral, a promoção da operação de reabilitação e a contratação e cumprimento do financiamento, incluindo a oneração dos imóveis financiados.
6. Sempre que o investimento total inclua, além dos capitais próprios do promotor e do empréstimo concedido ao abrigo deste programa, montantes provenientes de outras entidades, a candidatura deve conter a informação relativa à forma de concessão desses montantes, os documentos relativos à memória descritiva e ao cronograma que lhes correspondam e a fundamentação da sua coerência com a estratégia e exequibilidade da operação.
7. Se as candidaturas apresentarem erros ou omissões, os interessados serão convidados a suprir os mesmos no prazo de 5 dias úteis, sob pena indeferimento.

Artigo 10.º

(Análise das candidaturas)

1. As candidaturas são objeto de análise pelo IHRU, I.P., que verifica o cumprimento das condições de elegibilidade do promotor e de viabilidade da operação, sendo designadamente rejeitadas as candidaturas:
 - a) Que não estejam instruídas com todos os documentos requeridos e solicitados pelo IHRU, I.P.;

- b) Que não cumpram os requisitos de acesso previstos no artigo 4.º do presente Regulamento;
 - c) Cujos promotores não cumpram os requisitos de acesso previstos no artigo 5.º do presente Regulamento;
 - d) Relativas a operações em que não fique demonstrada a viabilidade e sustentabilidade do financiamento, considerando-se como tal, nomeadamente:
 - i. As que evidenciam a existência de um elevado risco de incumprimento de prazos e ou de custos na execução da operação, nomeadamente quando comportem risco elevado de atrasos significativos na execução do projeto ou de trabalhos a mais, como no caso de riscos estruturais ou de escavações que possam conduzir à descoberta de achados arqueológicos;
 - ii. As que, nos termos legais aplicáveis, careçam de pedidos de autorizações e ou de licenciamento para realizar as obras e seja evidente a impossibilidade de emissão atempada das correspondentes decisões administrativas antes do início da obra;
 - iii. As que suscitem dúvidas quanto ao posterior cumprimento das obrigações dos contratos de empréstimo em virtude da situação económica e financeira do promotor ou de outras características específicas da operação de reabilitação, nomeadamente ao nível da sua rentabilidade futura.
2. O IHRU, I.P., pode solicitar esclarecimentos e documentos complementares ao promotor, constituindo a ausência de resposta, ou a falta de entrega no prazo fixado para o efeito, fundamento para a rejeição da candidatura.
3. O IHRU, I.P., decide sobre as candidaturas no prazo máximo de 90 dias após a entrega de toda a informação e de todos os documentos necessários para o efeito.
4. As candidaturas podem ser rejeitadas pelo IHRU, I.P., no caso de, à data da respetiva decisão, se encontrarem esgotados os fundos afetos ao presente Programa.
5. O projeto de decisão de rejeição de uma candidatura e a respetiva fundamentação são objeto de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, sendo a decisão final comunicada aos interessados.

Artigo 11.º

(Simulador de candidaturas)

O IHRU, I.P., assegura a manutenção de um sistema de simulação das operações de financiamento disponível *online* no sítio www.portaldahabitacao.pt.

Artigo 12.º

(Taxa de serviço)

A análise das candidaturas está sujeita a uma taxa de serviço de valor correspondente a 0,05% do montante de financiamento solicitado, no valor mínimo de 300 €, ao abrigo do n.º 2 da Portaria n.º 1068/2009, de 18 de setembro.

Artigo 13.º

(Contratação dos financiamentos)

1. Cada candidatura aprovada dá lugar à celebração de um contrato de empréstimo por documento particular, nos termos do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, a formalizar no prazo máximo de 90 dias a contar da data da comunicação da aprovação da operação de crédito, salvo se houver lugar a procedimento de contratação pública, caso em que o prazo é fixado casuisticamente pelo IHRU, I.P.
2. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de, quando a complexidade ou a natureza da operação assim o justifique, o financiamento ser concedido mediante a contratação de mais do que um empréstimo.
3. Além das previsões contratuais diretamente relacionadas com a finalidade, a garantia e as demais condições de utilização, desembolso e reembolso do empréstimo, o contrato deve conter:
 - a) A informação sobre as componentes da operação que não são financiadas ao abrigo do programa, com indicação de quais delas são objeto de outros financiamentos, se for o caso;
 - b) A indicação do regime de arrendamento a aplicar às habitações sujeitas ao disposto na alínea d) do artigo 4.º do presente Regulamento.
4. Se o contrato estiver sujeito a fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas a sua execução fica condicionada à emissão do visto prévio ou ao decurso do prazo do visto tácito.

Artigo 14.º

(Comunicações)

As comunicações entre o IHRU, I.P., e os promotores são efetuadas através de correio eletrónico, sem prejuízo de poderem ser feitas pessoalmente ou por via postal quando tal se justifique.

Artigo 15.º

(Regras da concorrência)

Os promotores sujeitos às regras da contratação pública devem observar a respetiva legislação nacional e comunitária, e, em especial, o estrito respeito pelas regras de concorrência de mercado.

Artigo 16.º

(Utilização do empréstimo)

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 13.º, o promotor deve dar início à execução da operação e assegurar a sua conclusão nos prazos estabelecidos no contrato de empréstimo.
2. O promotor deve ainda garantir que:
 - a) A operação é executada em conformidade com a descrição técnica e em cumprimento do calendário contratado, não podendo alterar o cronograma financeiro inicial sem autorização prévia do IHRU, I.P.;

- b) São respeitadas, na execução e exploração das obras objeto do financiamento pelo IHRU, I.P., as normas nacionais e comunitárias aplicáveis em matéria de proteção do ambiente.
3. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 7.º e no n.º 4 do presente artigo, durante o período de utilização do empréstimo, os desembolsos são efetuados:
- No caso de intervenções de reabilitação ou de construção, em função dos autos de avaliação dos trabalhos executados de acordo com orçamento aprovado e no âmbito de vistorias efetuadas para o efeito;
 - No caso de aquisição, no ato de celebração da escritura pública ou do documento particular autenticado de compra e venda;
 - No caso de outras despesas elegíveis, contra a entrega dos comprovativos do respetivo pagamento.
- 4 - Após o primeiro desembolso, o subsequente só é disponibilizado após a entrega pelo promotor dos comprovativos dos pagamentos efetuados com as verbas disponibilizadas no desembolso anterior, sendo considerada, para o efeito, a parcela relativa aos capitais próprios, na proporção aplicável de acordo com a estrutura de custos da operação de reabilitação, bem como, se for caso, a parcela correspondente a outros financiamentos.

Artigo 17.º

(Obrigações relativas à execução da operação)

- Na execução das operações de reabilitação financiadas pelo IHRU, I.P., os promotores obrigam-se a:
 - Acompanhar, controlar e fiscalizar a execução integral da operação e garantir perante o IHRU, I.P., o cumprimento dos objetivos e das obrigações assumidas na candidatura e no contrato;
 - Demonstrar documentalmente que o empreiteiro se compromete a fornecer ao IHRU, I.P. ou a quem aja em sua representação todas as informações e elementos que se revelem necessários ao acompanhamento da operação;
 - Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
 - Manter organizada a documentação relativa às respetivas candidaturas, bem como toda a documentação técnica, contabilística e financeira que comprove a realização física e financeira da operação e do seu financiamento;
 - Franquear o acesso e facultar os meios ao pessoal ou mandatários do IHRU, I.P., ou de entidades por este indicadas para verificação dos trabalhos objeto do financiamento, facultando-lhes toda a informação e permitindo-lhes proceder a todas as diligências que considerem necessárias para o efeito;
 - Comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração ou ocorrência que possa alterar ou comprometer as condições de execução ou os objetivos da operação;
 - Fornecer ao IHRU, I.P., quando solicitado, todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado da operação, incluindo relatórios trimestrais relativos à execução segundo modelo a fornecer pelo IHRU, I.P., que permitam

verificar a situação acumulada da execução física e financeira da operação e os eventuais desvios face ao programado;

- h) Apresentar ao IHRU, I.P., todos os documentos que demonstrem:
- i)* o custo total da operação;
 - ii)* as inscrições matriciais e os registos prediais dos edifícios objeto das intervenções;
 - iii)* a existência, quando exigíveis, das licenças de construção e utilização.

2. Os promotores obrigam-se a colocar e a manter em local visível da fachada exterior do edifício financiado, desde o pagamento da 1.^a utilização do empréstimo até à conclusão da operação de reabilitação, uma tela opaca a disponibilizar pelo IHRU, I.P., com a informação “Obra financiada ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível”.

Artigo 18.º

(Obrigações relativas aos empréstimos contratados)

1. Durante a vigência dos contratos de empréstimo os promotores comprometem-se a:
- a) Assegurar a utilização dos ativos financiados para os fins indicados na respetiva candidatura;
 - b) Cumprir ao longo da vida do empréstimo o disposto na alínea d) do artigo 4.º do presente Regulamento em relação às habitações financiadas ao abrigo do RPA-HA, podendo o IHRU, I.P., proceder à verificação do cumprimento dessa obrigação pelos promotores;
 - c) Realizar as obras de manutenção e reparação que se revelem necessárias para a conservação dos ativos financiados;
 - d) Assegurar a vigência, a todo o tempo, dos seguros e garantias sobre os ativos financiados, nos termos referidos no artigo 8.º do presente Regulamento;
 - e) Disponibilizar ao IHRU, I.P., sempre que solicitado por este, os documentos que comprovem o cumprimento do disposto nas alíneas anteriores.
2. O IHRU, I.P., reserva-se do direito de proceder, a qualquer momento, à fiscalização do cumprimento das condições referidas no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 19.º

(Incumprimento)

1. O incumprimento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato de empréstimo confere ao IHRU, I.P., o direito de o resolver unilateralmente e de exigir de imediato a devolução dos montantes concedidos a título de financiamento, sem prejuízo de outras sanções legais e contratuais que caibam ao caso.
2. O projeto de decisão de resolução unilateral do contrato de empréstimo e a respetiva fundamentação são objeto de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, sendo a decisão final comunicada aos interessados.

3. A cobrança coerciva pelo IHRU, I.P., de dívidas dos empréstimos concedidos ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível é efetuada através do processo de execução fiscal, nos termos do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto.

Artigo 20.º

(Esclarecimentos)

Os esclarecimentos que se revelem necessários à boa compreensão e interpretação do presente Regulamento deverão ser apresentados através de comunicação a enviar para o endereço de correio eletrónico RpA@ihru.pt e são prestados pelo IHRU, I.P., pelo mesmo meio.

Artigo 21.º

(Publicitação)

O IHRU, I.P., assegura a publicitação do presente Programa através do Portal da Habitação e pelos demais meios que considere adequados.

ANEXO

(a que se refere o n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento)

Lista de documentos e informação para instrução do pedido de financiamento:

1. Certidão de teor ou código da certidão permanente do registo predial dos imóveis;
2. Cadernetas prediais dos imóveis;
3. Quatro fotografias dos edifícios objeto da intervenção;
4. Mapa resumo dos custos envolvidos na intervenção e origem das respetivas fontes de financiamento;
5. Cronograma físico e financeiro da realização da obra;
6. Autorização ao IHRU para consulta das situações contributiva e fiscal de todos os proponentes;
7. Os elementos ou informação solicitados casuisticamente pelo IHRU para efeito da avaliação da sustentabilidade económica e financeira da operação;
8. Procuração ou ata de reunião de condomínio a que se refere o n.º 5 do artigo 9.º, quando for o caso;
9. Comprovativo do pagamento da taxa de análise;
10. Orçamento discriminado da empreitada;
11. Elementos a solicitar casuisticamente, consoante a intervenção:
 - 10.1. Elementos do projeto de Arquitetura
(A entregar em suporte informático, num único ficheiro de formato DWF)
 - a. Memória descritiva;
 - b. Mapa de acabamentos;
 - c. Quadro de áreas onde constem as áreas úteis e brutas das frações, considerando as áreas comuns, e ainda as áreas brutas por estacionamento e arrecadação;
 - d. Planta de localização sobre a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal em vigor;
 - e. Plantas de implantação dos edifícios com a indicação da modelação do terreno e cotas de soleira com indicação da orientação geográfica (escala 1:500);
 - f. Plantas, alçados e cortes propostos devidamente cotados (escala 1:100);
 - g. Plantas, cortes e alçados (escala 1:100) nas cores convencionais (alterações).
 - 10.2. Elementos dos projetos de especialidades:
(A entregar em suporte informático, num ficheiro de formato PDF)

- a. Memória descritiva e justificativa do projeto de Estabilidade, descrevendo o sistema estrutural existente e indicação das eventuais alterações propostas;
- b. Memórias descritivas e justificativas dos projetos das restantes especialidades.

10.3. Memória descritiva com a fundamentação da coerência com a estratégia e exequibilidade da operação. [apenas nos casos em que existam montantes para além do empréstimo concedido ao abrigo deste programa e dos capitais próprios do promotor].