



FICHA DE PRODUTO

Linha de crédito	Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível
Descrição	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. 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.
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	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. 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.
Intervenções inelegíveis	Reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses. 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. 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.
Modo da candidatura	Através de formulário eletrónico a disponibilizar no sítio da internet indicado pelo IHRU.
Condições de acesso	A operação de reabilitação deverá cumprir cumulativamente os seguintes critérios: <ul style="list-style-type: none"> • Demonstrar a sustentabilidade económica da respetiva operação proposta; • Pagar a taxa de análise de montante correspondente a 0,05% do montante pedido de financiamento, com um valor mínimo de 300 €; • 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 utilização definido no financiamento, prazo esse eventualmente prorrogável por razões atendíveis pelo IHRU; Os promotores não podem ter dívidas por regularizar ao Estado (Finanças, Segurança Social e IHRU).
Destino das frações e edifícios	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. Qualquer alteração no destino das frações implica a prévia amortização do empréstimo correspondente.
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, fenestrações, 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	Definido pelo IHRU em harmonia com o cronograma financeiro aprovado para o projeto e contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do adiantamento, caso este ocorra, até ao limite de 36 meses, 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 nº 136/2014, de 9 de setembro; • Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro (Regime de Renda Condicionada); • Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril (Regime Excecional para a Reabilitação Urbana - RERU).

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

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, 5

1099-019 LISBOA