



# Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020

## Enquadramento

# Índice

1. Beneficiários.....	3
2. Projetos que podem ser apoiados .....	3
3. Critérios de elegibilidade dos beneficiários .....	4
4. Critérios de elegibilidade das empresas .....	4
5. Critérios de elegibilidade dos projetos .....	5
6. Enquadramento de despesas.....	6
6.1 Despesas elegíveis.....	6
7. Financiamento .....	10
8. Candidatura.....	12
8.1 Procedimentos .....	12
8.2 Documentação .....	12

# 1. Beneficiários

Podem beneficiar do IFRRU as seguintes entidades:

- Qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com **título bastante** que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

# 2. Projetos que podem ser apoiados

São passíveis de apoio financeiro pelo IFRRU:

## Reabilitação integral de edifícios:

- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão;
- Reabilitação de frações de particulares inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação por parte da entidade pública que detém a restante parte do edifício.

Tipo de projeto	Idade do imóvel	Utilização do imóvel após a intervenção	Área territorial no qual se localiza o imóvel a reabilitar
Reabilitação Integral de Edifícios	Igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau ou Péssimo))	Uso Habitacional	Área delimitada no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) do respetivo Município
		Não Habitacional, incluindo atividades económicas, equipamentos de utilização coletiva e outros	Área de Reabilitação Urbana (ARU) do respetivo Município
Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão	Não aplicável	Uso Habitacional	Área delimitada no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) do respetivo Município
		Não Habitacional, incluindo atividades económicas, equipamentos de utilização coletiva e outros	Área de Reabilitação Urbana (ARU) do respetivo Município
Reabilitação de frações de particulares inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação por parte da entidade pública que detém a restante parte do edifício	Igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau ou Péssimo))	Uso habitacional, incluindo equipamentos de utilização coletiva, atividades económicas e outros	Área delimitada no Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) do respetivo Município

Em complemento com a operação de reabilitação, podem ainda ser apoiados investimentos de eficiência energética, devendo para tal:

- Ser obtida uma auditoria energética prévia – através de peritos certificados junto da ADENE, de forma a serem identificados os investimentos que lhe permitam obter os melhores benefícios em termos de desempenho energético.

### 3. Critérios de elegibilidade dos beneficiários

- a) Estarem legalmente constituídos, quando aplicável;
- b) Terem a situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a administração fiscal e a segurança social, a verificar até ao momento da assinatura do contrato com o intermediário financeiro;
- c) Poderem legalmente desenvolver as atividades no território abrangido pelo PO e pela tipologia das operações e investimentos a que se candidatam;
- d) Terem a situação regularizada em matéria de reposições, no âmbito dos financiamentos dos FEEL, quando aplicável;
- e) Apresentarem uma situação económico–financeira equilibrada ou demonstrarem ter capacidade de financiamento da operação;
- f) Apresentarem uma declaração de compromisso em como não estão abrangidos por situações de impedimento descritas no artigo 14º do Decreto-Lei nº 159/2014 de 27 de outubro;
- g) Apresentarem declaração de que não têm salários em atraso, reportados à data da apresentação da candidatura ou até ao momento da assinatura dos Acordos de Financiamento;
- h) Apresentarem uma declaração de compromisso em como irão prestar a informação considerada necessária para o acompanhamento e monitorização da execução dos investimentos, de acordo com a periodicidade definida, e ser auditado pela Autoridade de Auditoria/Estrutura de Auditoria Segregada, pela Comissão Europeia e pelo Tribunal de Contas Europeu.

### 4. Critérios de elegibilidade das empresas

- a) Não deterem nem terem detido capital numa percentagem superior a 50 %, por si ou pelo seu cônjuge, não separado de pessoas e bens, ou pelos seus ascendentes e descendentes até ao 1.º grau, bem como por aquele que consigo viva em condições análogas às dos cônjuges, em empresa que não tenha cumprido notificação para devolução de apoios no âmbito de uma operação apoiada por fundos europeus;
- b) Caso sejam PME na aceção da Recomendação 2003/361/CE da Comissão, devem comprová-lo até à data dos financiamentos pelos intermediários financeiros através da

- Certificação Eletrónica de PME, emitida pelo IAPMEI de acordo com o determinado pelo Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro;
- c) Não terem encerrado a mesma atividade ou uma atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos dois anos que antecedem a aprovação do financiamento pelo IF ou que, na altura dessa aprovação, tenha planos concretos para encerrar essa atividade no prazo máximo de dois anos após a conclusão do plano de negócios objeto de financiamento;
  - d) As regras da UE sobre auxílios de estado têm que ser cumpridas ao nível do Fundo de fundos e dos intermediários financeiros, devendo ser consideradas em relação ao gestor do fundo e aos investidores privados, bem como ao nível dos beneficiários finais, em todas as situações sempre que sejam considerados como agente económico (empresa) ou esteja a exercer uma atividade económica independentemente da natureza da entidade.

## 5. Critérios de elegibilidade dos projetos

Os projetos devem cumprir com os seguintes critérios territoriais:

- a) Se o edifício se destinar a habitação:
  - a. Tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) ou estarem integrados em Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), e numa das seguintes zonas específicas: centro histórico, zona ribeirinha ou zona industrial abandonada.
- b) Se o edifício não se destinar a habitação:
  - a. Basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município, sem necessidade de localização em zona específica.
- c) Se a operação incidir numa fração privada inserida num edifício de habitação social:
  - a. Tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no PAICD.

Os projetos devem cumprir ainda com os seguintes critérios gerais:

- Consistir em reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos ou nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau ou Péssimo), nomeadamente destinados à habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a atividades económicas como comércio, serviços ou turismo;
- Justificar a necessidade e a oportunidade da realização da operação;
- Dispor dos licenciamentos e autorizações prévias à execução dos investimentos;
- Apresentar uma caracterização técnica e uma fundamentação dos custos de investimento e do calendário de realização física e financeira;

- Incluir indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos, bem como monitorizar o grau de execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos;
- Não terem sido iniciados os trabalhos relativos ao projeto, entendendo-se como início dos trabalhos quer o início dos trabalhos de construção relacionados com o investimento, quer o primeiro compromisso firme de encomenda de equipamentos ou qualquer outro compromisso que torne o investimento irreversível, consoante o que acontecer primeiro. A compra de terrenos e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças e a realização de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos;
- Apresentar viabilidade financeira e gerar recursos suficientes para assegurar o reembolso dos financiamentos obtidos;
- Apresentar uma avaliação dos riscos associados à operação, designadamente de carácter financeiro ou de execução, associados à existência de achados arqueológicos na área de incidência.

## 6. Enquadramento de despesas

No âmbito da operação de reabilitação urbana são elegíveis para o IFRRU 2020 todas as despesas necessárias à execução da operação de reabilitação, nomeadamente as que se encontram descritas no quadro seguinte.

As despesas específicas referentes à componente de eficiência energética (das quais se dão alguns exemplos, para melhor compreensão) têm de ser complementares à obra de reabilitação urbana, e enquadradas no investimento e no mesmo pedido de financiamento.

## 7. Despesas elegíveis

### 7.1.1 Componente de trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia

Tipo de despesa elegível	Observações
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)	Os custos relativos à compra de equipamento em segunda mão também podem ser elegíveis a financiamento público <sup>15</sup> , quando cumpram cumulativamente as seguintes condições: (i) O beneficiário comprove que a aquisição do equipamento não foi objeto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias; (ii) O preço do equipamento não exceda o seu valor de mercado e seja inferior ao custo de equipamento similar novo;

	(iii) O equipamento tenha as características técnicas necessárias para a operação e esteja em conformidade com as normas aplicáveis. Estes custos são, em qualquer caso, elegíveis a financiamento na parte do empréstimo suportada pelo Banco.
d) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica	
e) Testes e ensaios	
f) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos	O financiamento público está limitado ao montante máximo de 10% do investimento total elegível da operação (podendo os restantes 90% ser financiados pela parte do empréstimo financiada pelo Banco) e desde que exista uma relação direta entre os terrenos e os objetivos da operação, seja apresentada uma declaração de um avaliador independente e acreditado ou de um organismo oficial devidamente autorizado para o efeito, que certifique que o custo não excede o valor do mercado, que o bem está em conformidade com a legislação nacional ou, que especifique os pontos que, não estando conformes, devem ser retificados pelo beneficiário final no âmbito da operação e que o beneficiário comprove que nos 7 anos precedentes, o custo do terreno/edifício não foi objeto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias.
g) IVA	Independentemente de ser ou não recuperável pelo beneficiário final
h) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados	

### 7.1.1 Componente de eficiência energética

Tipo de despesa elegível	Observações
1) Intervenções ao nível do aumento da eficiência energética:	
a. Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivo de proceder à instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores	Aquisição e respetiva colocação de isolamento térmico (ex: poliestireno expandido, extrudido, lã mineral, cortiça ou outro) em fachadas, paredes, pavimentos, caixa de estores e preenchimento da caixa-de-ar de paredes duplas. Acabamento (pintura, reboco, entre outros) relativo à instalação deste tipo de isolamento (por exemplo, em fachadas), na medida em que esse acabamento resulte da aplicação do isolamento.
b. Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios, nomeadamente através da substituição de caixilharia com vidro simples, e caixilharia com vidro duplo sem corte térmico, por caixilharia com vidro duplo e corte térmico, ou solução equivalente em termos de desempenho energético e respetivos dispositivos de sombreamento	Aquisição e respetiva instalação de: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Caixilharia de alumínio com corte térmico;</li> <li>○ Caixilharia de PVC ou madeira, ou de PVC/alumínio forrada a madeira;</li> <li>○ Vãos duplos de caixilharia;</li> <li>○ Outros tipos de caixilharia que conduzam ao cumprimento dos requisitos mínimos de desempenho aplicáveis.</li> <li>○ Dispositivos de sombreamento – palas, platibandas, estores, sistemas dinâmicos de sombreamento, fachadas agrafadas entre outras soluções que permitam um aumento na eficiência energética por melhoria das condições interiores no edifício ou fração.</li> </ul>
c. 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	Intervenções em sistemas de produção de águas quentes sanitárias (AQS) ou outros sistemas técnicos já existentes, com o objetivo da sua otimização em termos de eficiência energética. Substituição (aquisição e instalação) de sistema AQS por outro novo, mais eficiente – por exemplo, num edifício devoluto que já apresente algum tipo de sistema de AQS, ainda que esteja devoluto, é elegível a colocação de um novo, mais eficiente. Inclui a aquisição e instalação de esquentadores, caldeiras, termoacumuladores, bombas de calor, entre outros, e canalizações (neste último caso, apenas aquelas que integram o sistema de AQS, ou seja as destinadas à distribuição de água quente). Nos outros sistemas técnicos, incluem-se os sistemas de climatização (ar condicionado, sistemas de aquecimento central, entre outros) e de sistemas de ventilação pontual em casas de banho, mas atendendo sempre

	à necessidade de substituição de um sistema previamente existente por outro de elevada eficiência.
d. Iluminação interior	Aquisição e instalação de equipamentos de luminárias não incluindo lâmpadas. As intervenções nas redes elétricas devem ser incluídas nas rubricas de reabilitação urbana, e não nesta alínea.
e. Instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia, por forma a contabilizar e gerir os consumos de energia, gerando assim economias e possibilitando a sua transferência entre períodos tarifários	Aquisição e instalação de equipamentos e sistemas que permitam, do ponto de vista do utilizador, gerir o consumo de energia da fração ou edifício (por ex. Termostatos, relógios programadores de corrente elétrica, reguladores de intensidade de luz), mas não incluindo contadores inteligentes, que a existirem devem ser incluídos na rubrica equipamentos (al c) desta tabela) e eletrodomésticos mesmo os que permitam regulação do consumo de energia.
f. Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia	Todas as despesas elegíveis referidas anteriormente, desde que aplicadas às partes comuns do edifício, designadamente intervenções em sistemas técnicos, através da otimização dos sistemas existentes ou da substituição dos sistemas existentes por sistemas de elevada eficiência, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemas de ventilação pontual, sistemas comuns de regulação da ventilação pontual das frações, variadores de velocidade dos ventiladores;</li> <li>• Iluminação das partes comuns (luminárias e lâmpadas com classificação mínima de A), incluindo iluminação dos elevadores e detetores de presença para regular os períodos de iluminação;</li> <li>• Sondas de CO2 a instalar nas zonas interiores de estacionamento;</li> <li>• Entre outros.</li> </ul>
2) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo [de energia elétrica e térmica], desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética, nas quais se inclui nomeadamente:	
a. Instalação de painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária e climatização	Aquisição e instalação de painéis solares térmicos em coberturas, fachadas ou logradouros, destinados ao aquecimento das águas sanitárias e ao aquecimento ambiente.
b. Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável	Aquisição e instalação de unidades de produção para autoconsumo baseadas em tecnologias de produção renováveis, a instalar na cobertura, fachada, interior ou logradouro do edifício, que permitam uma associação a cada fração do edifício (se aplicável), bem como às partes comuns, permitindo o consumo de energia em cada uma dessas partes do edifício. Exemplos: painéis fotovoltaicos, aerogeradores, sistemas de produção de energia a partir de biomassa (como recuperadores de calor) entre outros sistemas e equipamentos de produção de energia a partir de fontes renováveis. O financiamento público da parte do investimento em produção de energia elétrica para autoconsumo a partir de fontes de energias renováveis está limitado a 30% do montante de investimento elegível da candidatura relativo às componentes de eficiência energética.

### Equipamentos para exploração da atividade:

Caso o projeto de investimento, para além da reabilitação urbana e eficiência energética associada à mesma, contemplar igualmente o equipamento para a entrada em exploração da atividade a instalar no imóvel reabilitado, **apenas a componente de reabilitação urbana e de eficiência energética deve ser apresentada ao IFRRU 2020**, devendo todo o investimento em equipamento ser financiado com recursos próprios do beneficiário final ou apresentado um pedido de financiamento específico (autónomo) ao Banco, ou no âmbito dos sistemas de incentivo às empresas previstos nos Programas Operacionais do PORTUGAL 2020



## 7.1.2 Despesas não elegíveis

Não são elegíveis para o IFRRU 2020, isto é não são financiáveis com empréstimos concedidos no âmbito do IFRRU 2020, as seguintes despesas:

- a) Indemnizações a arrendatários;
- 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) As UPP (Unidades de Pequena Produção);
- d) Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira não é elegível a aquisição e instalação de sistemas Águas Quentes Sanitárias (AQS) que recorram a gás de petróleo liquefeito;
- e) Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas cofinanciadas pelos Fundos Europeus há menos de 10 anos;
- f) Despesas com realojamento;
- g) Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos;
- h) Contribuições em espécie;
- i) Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais.

No recurso à subcontratação para realização das operações a cofinanciar não são admissíveis contratos efetuados através de intermediários ou consultores, em que o montante a pagar seja expresso em percentagem do montante do financiamento ou das despesas elegíveis da operação.

As despesas resultantes da execução de obras por administração direta não são elegíveis para efeitos de financiamento pelo IFRRU 2020, entendendo-se como tal trabalhos da empresa para ela própria, ou a faculdade que a lei concede à administração pública de realizar os trabalhos e obras de construção, reconstrução, restauro, reparação, conservação e adaptação de bens imóveis que deveriam, se assim não fosse, ser realizadas através do normal contrato de empreitada. Esta faculdade destina-se a permitir, nos casos previstos na lei, o aproveitamento dos recursos técnicos e humanos de que a entidade porventura disponha, assumindo por sua conta e sob sua inteira orientação a realização dos trabalhos.

## 8. Financiamento

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros de dois tipos (não acumuláveis):





- **Empréstimos** – concedidos pelas entidades financeiras selecionadas para gestão dos apoios IFRRU 2020:
  - Maturidades até 20 anos;
  - Períodos de carência equivalentes ao período do investimento +6 meses (máx. 4 anos)
  - Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado p/ investimentos da mesma natureza.
- **Garantias** – associadas a empréstimos concedidos pelas mesmas entidades financeiras selecionadas, destinando-se a projetos que não dispõem de garantia bastante.

Podem ainda ser atribuídos benefícios fiscais já decorrentes da lei, inerentes à sua localização e natureza da intervenção, nomeadamente ao nível do IMI, IMT e IVA.

Como entidades gestoras financeiras foram selecionadas as instituições bancárias:

- Santander Totta;
- BPI;
- Millennium BCP;
- Popular Portugal;
- Fundo de Contragarantia Mútuo (para o instrumento de contragarantia).

O pedido de financiamento poderá ser apresentado junto da rede comercial dos bancos selecionados, e em qualquer momento, isto é, sem fases prévias para apresentação dos pedidos de financiamento, e **sem limites ao número de pedidos que pretenda realizar**.

	 Santander Totta	 BPI	 Millennium bcp	 Popular
Montante da linha (fundos públicos)	<b>274 M€</b>	<b>200 M€</b>	<b>126 M €</b>	<b>89 M€</b>
Proporção do empréstimo parte de fundos públicos/ parte do Banco (para cada euro de fundos públicos quantos euros do Banco)	1 : 1,15	1 : 1	1 : 1,3	1 : 1
Spread de referência para risco médio	Função do risco da operação (-100 bps face a spread médio de operação equiparada)	Função da avaliação de risco do proponente do projeto	Função do risco da operação (-200 bps face a spread médio de operação equiparada)	Função da avaliação de risco do proponente do projeto
Montante máximo de investimento	20 M€			
Montante de financiamento máximo por operação	20 M€	20 M€	90% do valor do investimento, até máximo de 18 M€ (ou 1 milhão, se fração)	20 M€
Montante mínimo pedido de financiamento	sem mínimo	Particulares (habitação própria): 15 mil € Restantes (para investimento): 200 mil €	100 mil €	sem mínimo
Prazo maturidade máximo (anos)	20 para arrendamento 7 para venda	20	20	20
Período de carência máximo (anos)	Prazo estimado de execução da operação acrescido de 6 meses, com máximo de 4 anos contados desde a data da contratação			
Garantias	Preferencialmente hipoteca do imóvel. Montante pelo menos igual ao do capital em dívida em cada momento.			
Custos e comissões	Comissão up front (engloba comissão de dossier de avaliação e de formalização): > Empresas 0,65% do capital (ex: para 1M€ - 39% vs preçário) > Particulares 1% do capital (ex: para 1M€ - 17% vs preçário) Restantes comissões: preçário em vigor.	Preçário em vigor apenas aplicado à componente do empréstimo do Banco	Redução de 10% sobre todas as comissões previstas em preçário para operações similares de crédito	Comissões máximas: Preçário em vigor (Reduções: em função do projeto)

## 9. Candidatura

### 10. Procedimentos

São necessários três passos prévios para submissão da candidatura:

- 1) Pedido à Câmara Municipal de parecer de enquadramento da localização do imóvel;
- 2) Certificado Energético do imóvel antes da intervenção, elaborado por perito qualificado pela ADENE;
- 3) Pedido de financiamento junto da entidade financeira.

### 11. Documentação

A documentação necessária para a candidatura é a seguinte:

- Parecer de enquadramento da localização do imóvel emitido pela Câmara
- Certificado Energético do imóvel antes da intervenção (elaborado por perito qualificado pela ADENE)
- Memória Descritiva da operação, contendo, pelo menos:
  - Fundamentação dos custos de investimento bem como a identificação de riscos associados à operação, designadamente de execução associados à existência de achados arqueológicos na área de incidência;
  - Demonstração da análise de razoabilidade de custos baseada em pelo menos 3 orçamentos válidos ou em procedimento de contratação pública, se aplicável;
  - Plano de negócios, incluindo o estudo de viabilidade financeira respeitante ao projeto, mapas financeiros, mapa de fluxos, avaliação dos riscos de carácter financeiro associados à operação; indicadores de rentabilidade e viabilidade e análise de sensibilidade, no caso de o edifício se destinar a atividades económicas.
- Declaração de ausência de salários em atraso;
- Declarações comprovativas de situação tributária e contributiva regularizadas;
- Declaração de compromisso em como não estão abrangidos por situações de impedimento descritas no artigo 14º do Decreto-Lei nº 159/2014 de 27 de outubro;
- Declaração de compromisso de prestação da informação considerada necessária para o acompanhamento e monitorização da execução dos investimentos, de acordo com a periodicidade definida, e ser auditado pela Autoridade de Auditoria/Estrutura de Auditoria Segregada, pela Comissão Europeia e pelo Tribunal de Contas Europeu;

- Declaração de ausência de salários em atraso;
- Declarações comprovativas de situação tributária e contributiva regularizadas;
- Declaração de compromisso em como não estão abrangidos por situações de impedimento descritas no artigo 14º do Decreto-Lei nº 159/2014 de 27 de outubro;
- Declaração de compromisso de prestação da informação considerada necessária para o acompanhamento e monitorização da execução dos investimentos, de acordo com a periodicidade definida, e ser auditado pela Autoridade de Auditoria/Estrutura de Auditoria Segregada, pela Comissão Europeia e pelo Tribunal de Contas Europeu.