

# CIDADES COM FUTURO

REABILITAR  
PARA REVITALIZAR  
AS NOSSAS CIDADES



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE



instrumento financeiro  
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:



UNIÃO EUROPEIA  
Fundos Europeus  
Estruturais e de Investimento



Banco  
Europeu de  
Investimento

o banco da UE



COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK  
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Entidades gestoras:



# I. O que é o IFRRU 2020 ?

Mais detalhes:

**Ponto I** do Guia do Beneficiário

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) disponibiliza empréstimos nas 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 pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.



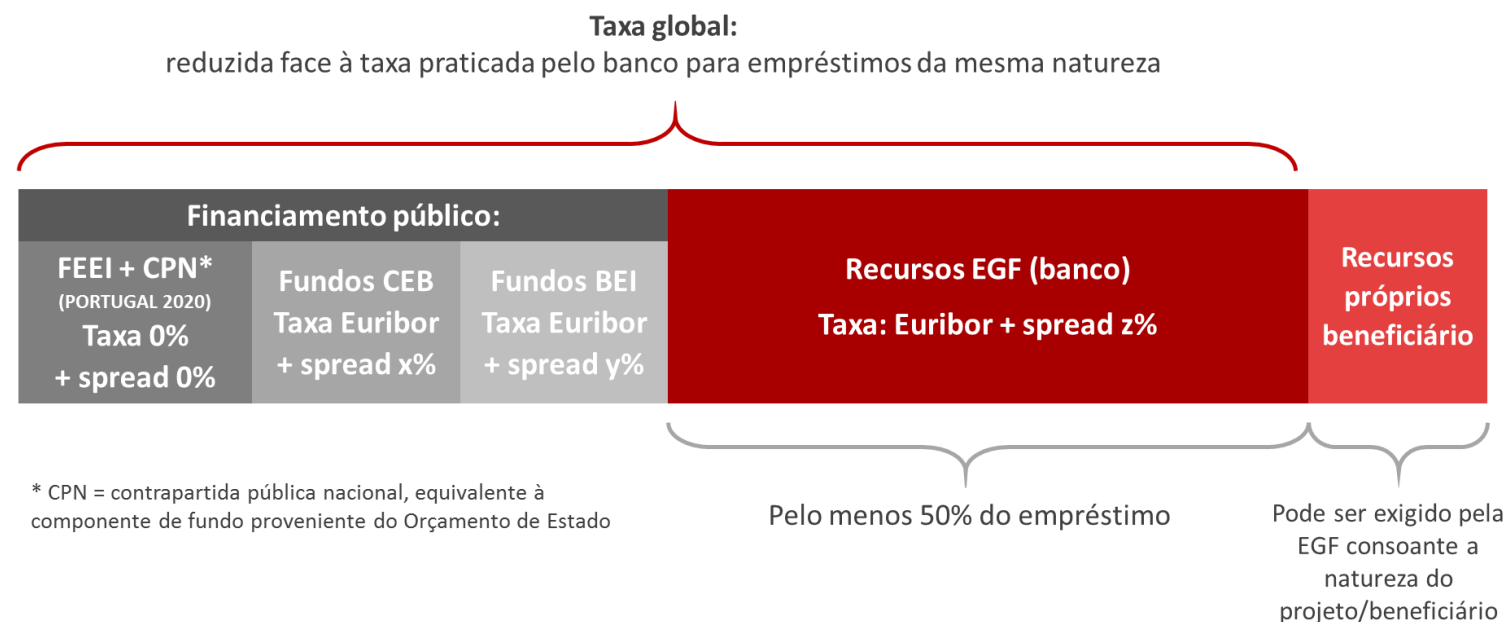
# I. O que é o IFRRU 2020 ?

Mais detalhes:

**Ponto I** do Guia do Beneficiário

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:



## 2. Tipos de apoios disponíveis

Mais detalhes:

Ponto 2 do Guia do Beneficiário

ou

### Empréstimos

- > **Maturidade**  
até 20 anos
- > **Taxa de juro**  
abaixo das praticadas pelo mercado – o seu valor depende da combinação das várias fontes de financiamento (Ex: taxa de juro final da parte do empréstimo financiada pelos fundos europeus é 0%)
- > **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

### Garantias

- > **Só para empresas**
- > **Só nos territórios PARU/PAICD** (ver ponto 3)
- > **Para projetos que não dispõem de garantia bastante**  
Objetivo: viabilizar a concessão de empréstimos 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

# Produto Empréstimos IFRRU 2020



|  |   |  |   |   |
|--|---|--|---|---|
| MONTANTE DA LINHA (FUNDOS PÚBLICOS)  | 274 M€  | 200 M€   | 126 M€  | 89 M€   |
| 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 M€, se fração)                            | 20 M€   |
| MONTANTE MÍNIMO PEDIDO DE FINANCIAMENTO  | sem mínimo  | Particulares (habitação própria): 15 mil €<br>Restantes (para investimento): 200 mil € | 100 mil €   | sem mínimo  |
| PRAZO MATURIDADE MÁXIMO  | 20 para arrendamento<br>7 para venda  | 20   | 20  | 20  |
| PERÍODO DE CARÊNCIA (DE CAPITAL) MÁXIMO  | 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.<br>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):<br>> Empresas 0,65% do capital (ex: para 1M€ - 39% vs preçário)<br>> Particulares 1% do capital (ex: para 1M€ - 17% vs preçário)<br>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:<br>Preçário em vigor<br>(Reduções: em função do projeto) |

**Nota:**  
Não dispensa a consulta das condições detalhadas e específicas para o projeto junto de cada banco.



96,7 M€  
Reabilitação e revitalização urbanas

18,7 M€  
Regeneração física das comunidades desfavorecidas

| Maturidade   | Montante máximo de financiamento por empresa | Garantia mútua | Nível de risco | Comissão de garantia máxima (1) |               | Spread (2) |               |
|--------------|--|----------------|----------------|---------------------------------|---------------|------------|---------------|
|              |  |                |                | PME Líder                       | Não PME Líder | PME Líder  | Não PME Líder |
| ATÉ 10 ANOS  | 4,5 M€                                       | 60%            | A              | 0,55%                           | 0,60%         | 1,46%      | 1,61%         |
|              |  |                | B              | 0,85%                           | 0,90%         | 2,05%      | 2,20%         |
|              |  |                | C              | 1,35%                           | 1,40%         | 2,85%      | 3,00%         |
| 10 – 15 ANOS |  | 65%            | A              | 0,60%                           | 0,65%         | 1,66%      | 1,81%         |
|              |  |                | B              | 0,90%                           | 0,95%         | 2,25%      | 2,40%         |
|              |  |                | C              | 1,40%                           | 1,45%         | 3,05%      | 3,20%         |
| 15 – 20 ANOS |  | 70%            | A              | 0,65%                           | 0,70%         | 1,86%      | 2,01%         |
|              |  |                | B              | 0,95%                           | 1,00%         | 2,45%      | 2,60%         |
|              |  |                | C              | 1,45%                           | 1,50%         | 3,25%      | 3,40%         |

(1) Os juros serão integralmente suportados pelo beneficiário, com a possibilidade de opção entre taxa variável com o indexante Euribor 12 meses ou taxa fixa..

(2) A empresa não tem de suportar a totalidade da comissão de garantia, dado que a mesma é bonificada em 1% do valor garantido até metade do período.



# 3. Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:  
**Ponto 5** do Guia do Beneficiário

Edifícios com maiores carências de reabilitação, nas áreas prioritárias definidas por cada Município:

| Tipologia de operação   | Território   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Reabilitação integral de edifícios</b> com idade <math>\geq 30</math> anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 nos termos do DL n.º 266-B/2012, 31 dez)), incluindo edifícios de habitação social</li><li>• <b>Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas</b></li></ul>   | <p><b>ARU</b> – Área de Reabilitação Urbana</p> <p>Se, além de se localizar numa ARU, estiver no <b>PARU</b> - Plano de Ação de Regeneração Urbana, poderá ter acesso a fundos FEEI para a RU com as melhores condições de financiamento</p> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Reabilitação de edifícios de habitação social</b> com idade <math>\geq 30</math> anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 nos termos do DL n.º 266 -B/2012, 31 dez)), incluindo edifícios de habitação social</li><li>• <b>Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social</b> que sejam alvo de reabilitação integral</li><li>• <b>Reabilitação de espaço público</b>, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos</li></ul> | <p><b>PAICD</b> - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas</p>   |



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.



# 3. Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:  
**Ponto 5** do Guia do Beneficiário

- > Investimento total por operação: até 20 milhões €  
(dos quais no máximo 10 milhões para eficiência energética)
- > Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso
  - Habitação (própria, arrendamento, venda)
  - Atividades económicas
  - Equipamentos de utilização coletiva

## > Critérios de elegibilidade da operação:

Elencados detalhadamente no Ponto 5 Guia do Beneficiário

### A destacar:

Antes do pedido de financiamento não podem ter sido iniciados os trabalhos, 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.





# 4. Beneficiários

Mais detalhes:

Ponto 4 do Guia do Beneficiário

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020:

qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com ou sem fins lucrativos.

## Critérios Gerais de Elegibilidade:

Consultar o Ponto 4 do Guia do Beneficiário

A destacar:

Necessário 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.



# 5. Despesas elegíveis

Mais detalhes:

**Ponto 7** do Guia do Beneficiário

Todas as despesas associadas à Reabilitação Urbana

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
- 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

# 5. Despesas elegíveis

Mais detalhes:

**Ponto 7** do Guia do Beneficiário

As despesas específicas referentes à componente de eficiência energética têm de ser complementares à obra de reabilitação urbana, e enquadradas no investimento e no mesmo pedido de financiamento.

Despesas  
associadas à  
Eficiência  
Energética



- a) Intervenções ao nível do aumento da eficiência energética:
  - i1) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios
  - i2) Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios
  - i3) Intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária (AQS) e em outros sistemas técnicos
  - i4) Iluminação interior
  - i5) Instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia
  - i6) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia
- b) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis para autoconsumo (limitado na componente de financiamento público, a um máximo de 30% do total da despesa elegível na componente de eficiência energética do projeto) nas quais se inclui nomeadamente:
  - j1) Instalação de painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária e climatização
  - j2) Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável

## 6. Despesas não elegíveis

Mais detalhes:

**Ponto 7** do Guia do Beneficiário

- 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) UPP (Unidades de Pequena Produção de energia)
- 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 ou de equipamentos financiados pelos Fundos Europeus há menos de 10 anos
- f) Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos
- g) Contribuições em espécie
- h) Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais
- i) Despesas de obras por administração direta



# 7. Processo de candidatura

Mais detalhes:

**Ponto 9** do Guia do Beneficiário

Para preparar o seu pedido de financiamento, são apenas necessários **3 passos** (não necessariamente sequenciais):



# 7. Processo de candidatura

Mais detalhes:

Ponto 9 do Guia do Beneficiário



Uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em áreas cuja delimitação é da responsabilidade do Município, **todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto.**

Assim, é imprescindível que solicite à Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar o **parecer prévio vinculativo específico para o IFRRU 2020**, sobre o enquadramento do projeto.

Neste pedido devem ser apresentados os elementos instrutórios que estão descritos no Ponto 9 do Guia do Beneficiário.

Em regra, o parecer é emitido em 20 dias úteis. Uma vez obtido o parecer, este deve ser apresentado pelo candidato ao Banco no pedido de financiamento, descrito no passo n.º 3.

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](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas_etapa1.html#01)

# 7. Processo de candidatura

Mais detalhes:

Pontos 8 e 9 do Guia do Beneficiário

1

Parecer de  
enquadramento do  
Município

2

Certificado  
energético

3

Pedido de  
financiamento



Todas as operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm de contribuir para um aumento do desempenho energético do imóvel **reabilitado**. Para que tal seja avaliado, é necessário proceder à **certificação energética antes e depois da intervenção**.

Assim, previamente ao pedido de financiamento deverá proceder à certificação do imóvel ou à atualização de certificado energético já existente, recorrendo a um **perito qualificado**:

<http://www.sce.pt/pesquisa-de-tecnicos/>

Deve informar o perito contratado de que planeia apresentar um pedido de financiamento ao IFRRU 2020.

No caso do uso do imóvel se destinar a habitação no todo ou em parte: o perito deve incluir nos certificados energéticos relativos às frações de habitação informações específicas exigidas pelo IFRRU 2020, pelo que este processo deve ser **elaborado em articulação com o projetista**, de modo a que **as medidas previstas no(s) certificado(s) correspondam às que efetivamente se encontram planeadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana**, correspondendo às ações que permitem obter a melhor relação entre os ganhos em termos de eficiência energética e o valor do investimento.

O(s) certificado(s) energético(s) antes da intervenção é um dos documentos a apresentar pelo beneficiário no pedido de financiamento, sem o qual não poderá ocorrer a aprovação do mesmo.

# 7. Processo de candidatura

Mais detalhes:

Ponto 9 e Anexo I (Formulário de candidatura) do Guia do Beneficiário



Elementos que integram a candidatura:

- Formulário de candidatura** devidamente preenchido, cujo modelo e respetivas instruções de preenchimento constam do Anexo 1 ao Guia do Beneficiário e no seguinte [link](#).
- Documentos relativos ao candidato e à operação**, que atestam, nomeadamente, o cumprimento dos critérios de elegibilidade
- Outros documentos** exigidos pelo Banco e a indicar pelo mesmo.

Contudo, recorde que o pedido de financiamento tem de ser feito **antes de iniciar a realização da obra** (ver definição de “início dos trabalhos” no Guia do Beneficiário).

Como auxiliar para uma ampla divulgação sobre as condições dos apoios do IRRU 2020, está publicitado o **Aviso** para apresentação de candidaturas no seguinte endereço: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html>



## 7. Processo de candidatura

Mais detalhes:

Ponto 9 e Anexo I (Formulário de candidatura) do Guia do Beneficiário

O **pedido de financiamento** é feito junto da rede comercial dos bancos seleccionados, no balcão mais perto de si.



Não há fases pré-determinadas para a apresentação das candidaturas, nem limites ao número de pedidos de financiamento.

Desde o pedido de financiamento até à contratação deve decorrer um prazo máximo de **3 meses**.

# CIDADES COM FUTURO

REABILITAR  
PARA REVITALIZAR  
AS NOSSAS CIDADES



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE



instrumento financeiro  
reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:



UNIÃO EUROPEIA  
Fundos Europeus  
Estruturais e de Investimento



CEB  
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK  
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Entidades gestoras:

