



FICHA DE PRODUTO

Linha de crédito	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível
Descrição	Empréstimos destinados ao financiamento de das despesas elegíveis de operações de reabilitação, de parte de edifícios, edifícios ou empreendimentos a destinar maioritariamente a arrendamento acessível ou a qualquer outra modalidade de arrendamento com rendas de valor inferior aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. As condições de arrendamento devem manter-se ao longo da vida do empréstimo.
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, incluindo administrações de condomínio, que lhe permitam contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa e que promova a operação de reabilitação urbana por si ou em conjunto com outros contitulares.
Operações elegíveis	Operações de reabilitação de parte de edifícios ou de empreendimentos, 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.
Operações inelegíveis	Operações que não cumpram os requisitos de acesso ao Programa e nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade do financiamento, 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 disponibilizado em www.portaldahabitacao.pt
Requisitos da operação financeira	A aprovação da operação financeira depende do cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> • Ficar demonstrada sustentabilidade económico-financeira da operação de reabilitação; • Ser paga a taxa de análise de montante correspondente a 0,05% do montante pedido de financiamento, com um valor mínimo de 300 €; • Inexistência de dívidas dos promotores ao Estado (Finanças e Segurança Social e e ao IHRU).

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

Montantes financiáveis	Empréstimo até 90% do custo total da operação.
Despesas não elegíveis	<ul style="list-style-type: none"> • obras de manutenção, de restauro ligeiro ou de mero embelezamento ou limpeza do edifício ou do empreendimento 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; • O IVA recuperável; • Despesas com o realojamento de pessoas; • Encargos financeiros.
Taxa de juro	Taxa a definir, em função das características da operação e do promotor. Disponíveis os regimes de taxa de juro fixa e variável.
Utilização	<p>Possibilidade de disponibilização de adiantamento do financiamento a obras com a assinatura do contrato, sendo esse adiantamento deduzido no valor percentualmente correspondente em cada utilização futura.</p> <p>Possibilidade de adiantamento a estabelecer casuisticamente pelo IHRU</p> <p>Utilizações efetuadas em função:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No caso de intervenções de reabilitação ou de construção, 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.
Prazo de utilização	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.;
Período de carência de capital	Para os casos 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. No caso de aquisição, a previsão contratual do período de carência será objeto de análise caso a caso.
Reembolso	<p>Periodos anuais de até 180 prestações mensais, sucessivas de capital e juros.</p> <p>Possibilidade de amortização antecipada do capital, com penalização de acordo com a legislação em vigor.</p>

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

Garantia	Preferencialmente hipoteca dos imóveis financiados 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	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, devendo ser indicado o IHRU como 1º beneficiário do seguro em caso de ocorrência de sinistro. O(s) seguro(s) deverá(ão) vigorar durante a vigência do contrato de financiamento.
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, de 23 de outubro, 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; • Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio (Programa de Arrendamento Acessível) • Decreto-Lei 69/2019, de 22 de maio (Seguro de Arrendamento Acessível) • Portaria 175/2019, de 6 de junho (Inscrição dos Alojamentos AA) • Portaria 176/2019, de 6 de junho (Limites de rendas AA) • Portaria 177/2019, de 6 de junho (Candidaturas AA) • Portaria 179/2019, de 6 de junho (Requisitos de seguros AA)

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