

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), 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 de operações de reabilitação urbana promovidas por pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, no âmbito do **Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**, adiante designado por Programa.

Artigo 2.º

(Legislação relevante)

São relevantes para efeito das operações de reabilitação urbana a financiar, em geral, 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e o Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (RERU) constante do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Artigo 3.º

(Definições)

Para efeito de aplicação do presente Regulamento valem as definições constantes dos diplomas identificados no artigo anterior, designadamente as definições de *Área de Reabilitação Urbana (ARU)*, *Edifício*, *Imóvel devoluto*, *Fração*, *Habitação* e *Reabilitação de Edifícios* constantes do Artigo 2.º do RJRU, bem como as seguintes:

- a) “*Operação de reabilitação*”, as ações e as obras necessárias para assegurar a reabilitação de um edifício ou de um conjunto de edifícios contíguos;
- b) “*Promotor*”, a 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;
- 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 de reabilitação*”, o valor total dos encargos a suportar pelo promotor com a promoção de uma operação de reabilitação, incluindo, para além do preço da empreitada, das prestações de serviços e dos fornecimentos relacionados com a mesma, todas as despesas que se evidenciem resultar necessárias para efeito daquela operação, incluindo o preço de aquisição dos imóveis;
- e) “*Investimento total*”, a soma de todos os recursos financeiros necessários para suportar a operação de reabilitação, constituídos pelos capitais próprios aportados pelo promotor, pelo financiamento do Programa e pelos financiamentos provenientes de outras entidades, com exclusão dos relativos à aquisição dos imóveis;
- f) “*Sustentabilidade económica e financeira da operação de reabilitação*”, a demonstração, através da análise da operação de acordo com o método de análise financeira definido pelo IHRU, de que a rentabilidade durante o prazo de amortização do financiamento da operação de reabilitação é suficiente para assegurar o cumprimento dos compromissos assumidos;
- g) “*Renda Condicionada*”, a renda determinada nos termos da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, utilizando o coeficiente de vetustez igual a um para efeitos da determinação do valor patrimonial tributário.

Artigo 4.º

(Requisitos de acesso das operações)

1. Os promotores podem apresentar candidaturas a financiamento ao abrigo do presente Programa para operações de reabilitação em edifícios que, à data da decisão sobre a candidatura e sem prejuízo do disposto no Artigo 5.º do presente Regulamento, preenchem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Se situem numa área de reabilitação urbana (ARU), delimitada ou em delimitação nos termos do RJRU.
- b) Tenham idade igual ou superior a 30 anos;
- c) A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício;
- d) Após a reabilitação, se destinem predominantemente a fim habitacional;
- e) As frações de uso habitacional e respetivas partes acessórias sejam arrendadas nos regimes de renda condicionada ou de renda apoiada 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;

2. Para efeito do disposto na alínea d) do n.º 1 entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando, relativamente às frações não habitacionais, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Se destinem a comércio ou serviços;
- b) Se situem num piso térreo.

Pode ser financiada a reabilitação das frações habitacionais e das respetivas partes acessórias de edifícios localizados fora de ARU que cumpram os requisitos indicados nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 1 do presente artigo.

3.

4. Não podem ter acesso a financiamento as operações de reabilitação em edifícios:

- a) Reabilitados nos 10 anos anteriores, contados da data de apresentação da candidatura, com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH e PROHABITA;
- b) Cujos trabalhos tenham uma duração prevista superior a 12 meses.

Artigo 5.º

(Requisitos de acesso dos promotores)

É requisito para acesso dos promotores ao Programa terem a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Artigo 6.º

(Despesas elegíveis)

1. São elegíveis para concessão de financiamento as despesas com os encargos de promoção da empreitada de reabilitação do edifício e com as prestações de serviços e fornecimentos conexos, incluindo:

- a) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada, incluindo sondagens, fiscalização, assistência técnica e gestão de projetos;
- b) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício, incluindo respetivas certificações e estudos;
- c) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- d) 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;
- e) Obras no interior das frações que cumpram o disposto na alínea e) do n.º 1 do Artigo 4º, incluindo a instalação ou remodelação de instalações sanitárias e de cozinhas;
- f) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- g) O IVA não recuperável.

2. São ainda elegíveis para financiamento as obras de restauro em edifícios classificados.

Artigo 7.º

(Despesas não elegíveis)

Não são elegíveis para financiamento as despesas referentes a:

- a) Realização de obras de mero restauro, manutenção, limpeza ou embelezamento do edifício, sem prejuízo do previsto no n.º 2 do artigo anterior;

- b) 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;
- c) O IVA recuperável;
- d) Despesas com o realojamento temporário de residentes no edifício a reabilitar;
- e) Encargos financeiros de qualquer tipo;
- f) Despesas financiadas por outras entidades.

Artigo 8.º

(Condições dos empréstimos)

1. Os empréstimos a conceder obedecem às seguintes condições:
 - a) O montante máximo é de 90% do investimento total da operação de reabilitação;
 - b) O período de utilização do financiamento é 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;
 - c) O período de carência de capital corresponde ao período de utilização, acrescido de 6 meses, cabendo ao IHRU, no caso de prorrogação do período de utilização ao abrigo da alínea anterior, definir o período de carência de capital aplicável à operação de crédito;
 - d) O prazo de re-embolso do empréstimo é o determinado no contrato, não podendo ser superior a 180 meses, contado do termo do período de carência, cabendo ao IHRU, nas situações em que da prorrogação do prazo de utilização previsto na alínea b) do presente número resultar alteração do prazo de re-embolso constante no contrato, decidir sobre esta alteração;
 - e) A amortização é efetuada em prestações mensais, sucessivas e constantes de capital e juros;
 - f) É aplicável o regime de taxa fixa, a definir no momento da aprovação da operação.
2. Após a assinatura do contrato pode ser concedido um adiantamento de até 20% do montante do empréstimo ou de até 40% do valor patrimonial tributário do imóvel a reabilitar, se desde resultar um valor superior àquele.

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 relativa à obra executada.
4. É possível o re-embolso antecipado, total ou parcial, dos empréstimos, caso em que há lugar ao pagamento de uma penalização de 0,5% do valor do capital que é re-embolsado.

Artigo 9.º

3.

(Garantias dos empréstimos)

1. Os empréstimos são preferencialmente garantidos por hipoteca em primeiro grau a constituir sobre os edifícios e frações objeto do financiamento, sem prejuízo do IHRU poder 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, incluindo a consignação de receitas.
2. Os beneficiários dos empréstimos devem ainda contratar um seguro multirriscos para os edifícios e frações objeto do financiamento 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 10.º

(Publicitação)

1. O IHRU assegura a publicitação do Programa através do Portal da Habitação e pelos demais meios que considere adequados.
2. As comunicações entre o IHRU e os promotores são efetuadas através de correio eletrónico (*email*), sem prejuízo de poderem ser feitas pessoalmente ou por via postal quando tal se justifique.

Artigo 11.º

(Apresentação de candidaturas)

1. O processo de candidatura é composto por uma primeira fase de pré-candidatura para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção e uma segunda fase de análise da operação de crédito.
2. As candidaturas devem ser apresentadas no sítio da internet indicado pelo IHRU, através de formulário eletrónico próprio destinado a recolher os dados e os documentos constantes do Anexo I do presente Regulamento.
3. Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.
4. As candidaturas que tenham por objeto a reabilitação de edifícios detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal, devem ser instruídas com documento que identifique o respetivo representante e que comprove a unanimidade dos contitulares em relação à realização das obras e à oneração do edifício e ou das respetivas frações.
5. 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 de reabilitação.
6. Se as candidaturas apresentarem alguma deficiência, os interessados serão convidados a suprir as mesmas no prazo de 5 dias úteis, sob pena de as candidaturas serem indeferidas.

Artigo 12.º

(Análise das candidaturas)

1. Na fase de pré-candidatura, o IHRU aprecia as candidaturas pela ordem por que são apresentadas, para verificação do cumprimento das condições de elegibilidade do promotor e de viabilidade da intervenção, sendo nomeadamente rejeitadas, sem que haja lugar à avaliação das correspondentes operações de reabilitação, as candidaturas que:

- a) Não estejam devidamente instruídas;
- b) 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.

2. Toda a candidatura que mereça parecer favorável do IHRU em fase de pré-candidatura é objeto de apreciação em fase de análise da operação de crédito, podendo ser rejeitada designadamente, nos seguintes casos:

- a) Ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, considerando-se como tal as candidaturas que evidenciam a existência de um elevado risco de incumprimento de prazos e ou de custos na execução da operação;
- b) Inexistência de pedidos de autorizações legais e ou de licenciamento para realizar as obras, nos casos em que sejam legalmente necessários e seja evidente a impossibilidade de emissão atempada das correspondentes decisões administrativas antes do início da obra;
- c) Existência de risco elevado de atrasos significativos na execução do projeto ou de trabalhos a mais, nomeadamente decorrentes de riscos estruturais ou de escavações que possam conduzir à descoberta de achados arqueológicos;
- d) Falta de unanimidade dos contitulares na realização das obras e na oneração de edifícios detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal.
- e) A respetiva operação de reabilitação não apresente sustentabilidade económica e financeira, exceto se o promotor demonstrar que dispõe de outros meios para assegurar o cumprimento das obrigações financeiras assumidas.
- f) Que a situação económica e financeira do promotor ou outras características específicas da operação de reabilitação possam suscitar dúvidas quanto à capacidade de execução física das obras e o posterior cumprimento das obrigações do contrato de empréstimo;
- g) Os fundos a disponibilizar pelo IHRU no âmbito do presente Programa estarem esgotados.

Podem ser solicitados 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 sua rejeição.

4. O IHRU delibera sobre as candidaturas a financiamento no prazo máximo de 90 dias após a entrega dos documentos e esclarecimentos solicitados.

5. O projeto de decisão de rejeição de uma candidatura e a respetiva fundamentação são comunicadas ao promotor, para que este se pronuncie no prazo que lhe for fixado para o efeito, sendo-lhe igualmente comunicada a correspondente decisão final.

3.

Artigo 13.º

(Regras da concorrência)

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

Artigo 14.º

(Avaliação e aprovação das candidaturas)

1. O IHRU assegura a existência de um sistema de simulação de cada operação de reabilitação, com vista a aferir a sua viabilidade, que estará disponível *online*.
2. Pelos serviços de análise das candidaturas o IHRU cobra uma taxa de montante correspondente a 0,05% do montante pedido de financiamento, com um valor mínimo de 300 €, ao abrigo do n.º 2 da Portaria n.º 1068/2009, de 18 de setembro.

Artigo 15.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.
2. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do financiamento ser concedido mediante a contratação de mais do que um empréstimo salvo quando a complexidade ou a natureza da operação de reabilitação assim o justifique.
3. Além das previsões contratuais diretamente relacionadas com a finalidade, a garantia e as demais condições de utilização, desembolso e re-embolso do empréstimo, o contrato deve conter:
 - a) A informação sobre as componentes da operação de reabilitação 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 financiadas pelo IHRU, de entre os previstos na alínea e) do n.º 1 do Artigo 4.º do presente Regulamento.
4. Se o contrato estiver sujeito a fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas, a sua execução fica dependente da emissão do correspondente visto favorável.

Artigo 16.º

(Utilização do empréstimo)

1. O promotor deve dar início à execução da operação de reabilitação no prazo máximo de 90 dias após a data de assinatura do contrato de financiamento com o IHRU ou da data de emissão do visto referido no n.º 4 do artigo anterior, e assegurar o seu termo no prazo estabelecido para o efeito no contrato.
2. O promotor deve ainda assegurar que:
 - a) A operação é executada em conformidade com a descrição técnica e em cumprimento do calendário contratado, não podendo ainda alterar o cronograma financeiro inicial sem autorização prévia do IHRU;
 - b) São respeitadas, na execução e exploração das obras objeto da operação de reabilitação, as normas nacionais e comunitárias aplicáveis em matéria de proteção do ambiente.
3. Sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3 do Artigo 8.º, durante o período de utilização do empréstimo os desembolsos são calculados com base em autos de medição dos trabalhos realizados, elaborados no âmbito de vistorias efetuadas para o efeito.
4. Os desembolsos compreendem ainda o pagamento das despesas elegíveis que se comprove terem sido efetuadas na fase de realização dos trabalhos.
5. 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.

Artigo 17.º

(Controlo da execução)

1. Para efeito de controlo da execução da operação de reabilitação por parte do IHRU, os promotores obrigam-se a:
 - a) Acompanhar, controlar e fiscalizar a execução de toda a operação de reabilitação e garantir perante o IHRU o cumprimento dos objetivos e das obrigações assumidas na candidatura e no contrato;
 - b) Demonstrar documentalmente que o empreiteiro se compromete a fornecer ao IHRU ou a quem aja em sua representação todas as informações e elementos que se revelem necessários ao acompanhamento da operação de reabilitação;
 - c) Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

- d) 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;
 - e) Franquear o acesso e facultar os meios ao pessoal ou mandatários do IHRU 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;
 - f) Comunicar ao IHRU qualquer alteração ou ocorrência que possa alterar ou comprometer as condições de execução ou os objetivos da operação de reabilitação;
 - g) Fornecer ao IHRU todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado da operação, incluindo relatórios trimestrais em modelo a fornecer pelo IHRU sobre a sua execução que permitam verificar a situação acumulada da execução física e financeira da operação e os eventuais desvios face ao programado;
 - h) Apresentar toda a documentação atualizada que comprove o custo total da operação de reabilitação e das inscrições matriciais e registos prediais dos edifícios objeto das intervenções, bem como do licenciamento necessário à respetiva 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

(Compromissos dos promotores)

1. Durante a vigência do contrato os promotores comprometem-se a:
- a) Assegurar a utilização dos ativos financiados para os fins indicados na respetiva candidatura;
 - b) Manter as habitações financiadas pelo IHRU em arrendamento em regime de renda condicionada ou apoiada ou outro regime de renda nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º, podendo o IHRU 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 9.º do presente Regulamento;
 - e) Disponibilizar ao IHRU, sempre que solicitado por este, os documentos que comprovem o cumprimento do disposto nas alíneas anteriores.
2. Durante a vigência do contrato o IHRU reserva-se do direito de proceder 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 celebrado confere ao IHRU 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 comunicadas ao promotor, para que este se pronuncie no prazo que lhe for fixado para o efeito, sendo-lhe igualmente comunicada a correspondente decisão final.

Artigo 20.º

(Esclarecimentos)

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

ANEXO I

(a que se refere o n.º 2 do artigo 11.º do Regulamento)

A - Lista de documentos a apresentar para instrução da pré-candidatura para aferição da elegibilidade e viabilidade:

1. Cópia simplificada do registo predial do imóvel e inscrições em vigor.
2. Cadernetas prediais de cada uma das partes que constituem o edifício.
3. Quatro fotografias dos edifícios objeto da intervenção.

B - Lista de documentos a apresentar para instrução do pedido de financiamento:

1. Certidão de teor da Conservatória do Registo Predial. [apenas no caso da certidão entregue se encontrar caducada na data prevista para celebração do contrato]
2. Declaração de não-dívida às Finanças. [por cada proprietário]
3. Declaração de não-dívida à Segurança Social. [por cada proprietário]
4. Documento comprovativo da unanimidade dos contitulares em relação à realização das obras. [apenas no caso de compropriedade ou de condomínios]
5. Declaração do município comprovando a localização dos edifícios em área de reabilitação urbana. [apenas para candidaturas ao abrigo do n.º 1 do artigo 4.º]
6. Comprovativo do pagamento da taxa de análise.
7. Elementos do projeto de Arquitetura:
 - a. Memória descritiva e justificativa com indicação das patologias encontradas e propostas de solução;
 - b. Caracterização construtiva do edifício;
 - c. Mapa de acabamentos;
 - d. 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;
 - e. Planta de localização sobre a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal em vigor;
 - f. Plantas de implantação dos edifícios com a indicação da modelação do terreno e cotas de soleira com indicação da orientação geográfica (escala 1:500);
 - g. Plantas, alçados e cortes propostos devidamente cotados (escala 1:100);
 - h. Plantas, cortes e alçados (escala 1:100) nas cores convencionais (alterações).

Todos os elementos elencados no presente ponto deverão ser entregues em suporte informático, num único ficheiro de formato DWF.

8. Elementos dos projetos de especialidades:

- 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.

Todos os elementos elencados no presente ponto deverão ser entregues em suporte informático, num ficheiro de formato PDF.

9. Mapa resumo dos custos envolvidos na intervenção e origem das respetivas fontes de financiamento.
10. 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]
11. Cronograma físico e financeiro da realização da obra.