



## PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR HABITAÇÃO ACESSÍVEL

# FAQ'S

Mais informações:

[www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

[www.cm-portimao.pt/servicos-municipais/regeneracao-urbana](http://www.cm-portimao.pt/servicos-municipais/regeneracao-urbana)

Telefone: 282 470 851

### 1 - Quem pode ser beneficiário do programa?

Pode candidatar-se ao programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretenda reabilitar ou que demonstre serem titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permita onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada.

O promotor deve ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não se encontrar em incumprimento perante o IHRU.

### 2 - Que edifícios são considerados elegíveis para candidatar ao programa?

São considerados elegíveis para candidatura ao programa, os edifícios que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana;
- Destinados a arrendamento habitacional em qualquer regime, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo;
- Que estejam livres de ónus e encargos.

### 3 - Como posso saber se um edifício está inserido numa ARU?

A confirmação da localização do edifício em Área de Reabilitação Urbana, deve ser efetuada junto da Câmara Municipal. (Certidão de Localização)

### 4 - Se o edifício a reabilitar não estiver localizado numa Área de Reabilitação Urbana pode ser considerado elegível?

Sim, desde que tenham mais de 30 anos e se destine predominantemente a fim habitacional.

### 5 - Como é apresentada a candidatura?

O processo de candidatura é composto por duas fases:

- uma primeira fase de pré-candidatura, em que através de formulário próprio disponibilizado pelo IHRU no Portal da Habitação, são recolhidos um conjunto de dados e documentos (cópia simplificada do registo predial do imóvel e inscrições em vigor; cadernetas prediais de cada uma das partes que constituem o edifício e quatro fotografias representativas de cada edifício objeto da intervenção), para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção;
- uma segunda fase de candidatura a empréstimo, a qual visa determinar o montante e as condições desse mesmo empréstimo.

Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.

### 6 - Após apresentação da pré-candidatura, qual o passo seguinte?

Após a apresentação da pré-candidatura, o IHRU aprecia o cumprimento das condições de elegibilidade do promotor e de viabilidade da intervenção.

Posteriormente, os serviços enviam para o promotor um e-mail com uma ligação que lhe permitirá aceder ao restante formulário e preenchimento da candidatura para a segunda fase de análise da operação de crédito.

### 7 - São devidas taxas aquando da apresentação da pré-candidatura e da candidatura?

A apresentação da pré-candidatura e análise da mesma pelo IHRU não tem qualquer custo.

Pela análise da candidatura ao empréstimo, o IHRU cobra uma taxa de 250 €, ao abrigo do n.º 2 da Portaria n.º 1068/2009, de 18 de setembro.

No caso de contratação do empréstimo a taxa cobrada será devolvida ao promotor, após celebração do contrato.

No caso de contratação do empréstimo, a taxa cobrada será devolvida ao promotor, após a celebração do contrato.

### 8 - Quais os critérios de rejeição das candidaturas?

As pré-candidaturas, serão rejeitadas caso se verifique alguma das seguintes situações:

- Não estejam devidamente instruídas;
- Não cumpram os requisitos de acesso previstos no Artigo 4.º do Regulamento deste programa;
- Cujos promotores não cumpram os requisitos de acesso previstos no Artigo 5.º do Regulamento do Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível. (disponível no Portal da Habitação)

Na fase de análise da operação de crédito, serão rejeitadas as candidaturas que se enquadrem nas situações listadas na resposta à questão 9.

## **9 - As pré-candidaturas que mereceram parecer favorável podem ser rejeitadas na fase de análise da operação de crédito?**

Sim. As candidaturas que mereceram parecer favorável na fase de pré-candidatura podem ainda ser rejeitadas na fase de análise da operação de crédito se se verificar algum dos seguintes casos:

- Ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, considerando-se como tal as candidaturas que revelam a existência de um elevado risco de incumprimento de prazos e ou de custos na execução da operação
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Os fundos a disponibilizar pelo IHRU no âmbito do presente Programa estarem esgotados.

## **10 - Está disponível algum simulador para o programa?**

Sim. Os promotores interessados têm ao seu dispor, no Portal da Habitação, um simulador para ajudar a apurar todos os encargos relacionados com a gestão e manutenção de um edifício e a sua reabilitação, em que ficarão a saber se o investimento que pretendem realizar na reabilitação do seu edifício, é viável e sustentável.

## **11 - Quais as despesas consideradas elegíveis na candidatura a empréstimo?**

São consideradas 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:

- 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 respetivas certificações e estudos;
- 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 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;
- Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- O IVA não recuperável.

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

## **12 - Após a submissão da candidatura na segunda fase de análise de crédito, qual o prazo para comunicação da decisão?**

O IHRU tem um prazo máximo de 90 dias, após a entrega dos documentos e esclarecimentos solicitados, para deliberar sobre as candidaturas a financiamento.

## **13 - Quais os procedimentos após aprovação da candidatura?**

Após a aprovação da candidatura será celebrado um contrato de empréstimo por documento particular, nos termos do Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto. O contrato será formalizado 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.

## **14 - Quais as condições do empréstimo?**

Os empréstimos a conceder obedecem às seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total da operação de reabilitação;
- O período máximo de utilização é de 12 meses, contados da data de assinatura do contrato, sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU;
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo, porém, ser superior a 18 meses contados da data de assinatura do contrato;

- O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses contados da data do termo do período de carência;
- A amortização é efetuada em prestações mensais, sucessivas e constantes de capital e juros;
- É aplicável o regime de taxa fixa, a definir no momento da aprovação da operação.

#### **16 - Que garantias devem ser apresentadas para a obtenção do empréstimo?**

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.

#### **17 - É necessário contratar algum seguro multirriscos?**

Sim. Os beneficiários dos empréstimos devem 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, e que deverá vigorar durante toda a vigência do contrato.

#### **18 - Qual o prazo para início das intervenções?**

O promotor deve dar início às operações de reabilitação no prazo máximo de 90 dias após a data de assinatura do contrato de financiamento com o IHRU.

#### **19 - Qual o prazo para a conclusão das intervenções?**

O prazo para a conclusão das intervenções é de 12 meses contados da data de assinatura do contrato, sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo Promotor e aceites pelo IHRU.

#### **20 - Após a assinatura do contrato de financiamento, pode ser solicitado um adiantamento do montante do empréstimo?**

Sim. Após a assinatura do contrato, o promotor pode solicitar um adiantamento de até 20% do montante do empréstimo. Nestes casos, será deduzido o valor percentualmente correspondente àquele adiantamento em cada utilização de capital relativa à obra executada.

#### **21 - Como se efetuam os desembolsos das verbas contratadas?**

Os desembolsos compreendem o pagamento das despesas elegíveis que se comprove terem sido efetuadas na fase de realização dos trabalhos e são calculados com base em autos de medição dos trabalhos realizados, elaborados no âmbito de vistorias efetuadas para o efeito.

#### **22 - Qual o prazo de amortização do empréstimo?**

O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses (15 anos) contados da data do termo do período de carência, sendo a amortização efetuada em prestações mensais, sucessivas e constantes de capital e juros.

#### **23 - É possível amortizar antecipadamente o empréstimo?**

Sim. É possível amortizar o empréstimo antecipadamente, de modo total ou parcial, havendo nesse caso lugar ao pagamento de uma penalização de valor correspondente a 0,5% do capital reembolsado.

#### **24 - Existe algum limite ao custo de cada intervenção?**

Não. O custo máximo da intervenção depende da viabilidade económica resultante das rendas a cobrar.

#### **25 - Existe algum limite ao número de candidaturas ao programa?**

Não. Desde que as candidaturas reúnam os requisitos necessários, as intervenções serão financiadas até que os fundos a disponibilizar pelo IHRU no âmbito do presente Programa estejam esgotados.

#### **26 - Durante quanto tempo tenho que manter a casa arrendada no regime de renda condicionada?**

Terá que manter o arrendamento no regime de renda condicionada até ao termo da amortização do empréstimo correspondente a essa fração. Se realizar uma amortização antecipada do empréstimo a obrigação cessa nesse momento.