

Nº AD: MC 003/2019

DATA: 28/10/2019

**DE:** Departamento do Património / Miguel Caridade**PARA:** Presidente do Conselho de Administração – Dr. Martins de Oliveira**ASSUNTO:** Obras de Remodelação e Alteração no Interior do Edifício e Restauro da Fachada do Edifício na Rua Mário Pais, 9 – IFFFU 2020, Apoio a Reabilitação Urbana.

Para o financiamento das obras acima mencionadas temos o programa IFRRU 2020, instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana com fundos europeus conjugando-os com fundos da banca comercial, concedidos pelos bancos selecionados para a gestão dos apoios IFRRU 2020. Os empréstimos tem maturidades até 20 anos, períodos de carência equivalentes ao período do investimento mais 6 meses (com um máximo de 4 anos) e taxas de juro abaixo das praticadas pelo mercado, para investimentos desta natureza. O financiamento dos fundos europeus pode cobrir até um **máximo de 70%** do valor do empréstimo, sendo o restante financiado pelo banco selecionado. O financiamento dos fundos europeus e as taxas de juros dependem do prazo do empréstimo, conforme quadro seguinte:

Maturidade	Garantia mútua (Financiamento com fundos europeus)	Spread
Até 10 anos	60%	1.61% a 3.00%
Entre 10 e 15 anos	65%	1.81% a 3,20%
Entre 15 e 20 anos	70%	2.01% a 3,40%

O imóvel também preenche a condição de estar situado na área reabilitação urbana ARU e ter mais de 30 anos. Outra condição que pode ser tida em conta é o nível de conservação, que tem que ser igual ou inferior a 2 (nível mau) e apesar não haver um estudo ao nível de conservação, é minha opinião que neste imóvel o nível de conservação será igual ou inferior ao nível mencionado. As intervenções a efetuar não podem aumentar a área total da construção, a área de implantação ou altura da fachada.

As despesas elegíveis para este financiamento são todas as despesas necessárias à execução da operação de reabilitação e as despesas específicas referentes à componente de eficiência energética:

- Trabalhos de construção Civil e outros trabalhos de engenharia
- Realização de estudos, planos, projetos atividades preparatória, incluindo o estudo de viabilidade financeira
- Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício, Ex. Elevadores e AVAC

- Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica
- Testes e ensaios
- Aquisição de edifícios e terrenos com o financiamento limitado ao montante máximo de 10% do investimento total elegível da operação
- Despesa específicas relacionadas com a eficiência energética:
  - a) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivos de proceder a instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores
  - b) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, nomeadamente substituir a caixilharia existente por caixilharia com vidro duplo e corte térmico, ou soluções equivalentes em termos de desempenho energético
  - c)Intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária e em outros sistemas técnicos de modo a funcionarem como sistemas de elevada eficiência
  - d) Iluminação interior com equipamentos de elevada eficiência, excluindo as lâmpadas
  - e) Gestão de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia
  - f)Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns do edifício

A colocação de painéis solares para a produção de energia renovável para autoconsumo não é viável porque só se pode utilizar uma área de 3m<sup>2</sup> do telhado (Aviso n.º212/2012 de 10 fevereiro de 2012, artigo n.º 7,alínea b), o que permite instalar apenas 1 painel solar, no máximo 2 (cada painel tem uma área de cerca 1,8m<sup>2</sup> e produz +/- 285wp).

Para preparar o pedido de financiamento são necessários 3 passos:

- 1) Parecer de enquadramento do Município, no pedido deve ser apresentados os elementos de identificação da operação, objeto da operação, número de processo camarário relativo ao pedido de licença, a comunicação prévia ou ao pedido de informação prévia, estimativa de custos, calendarização da obra e outros documentos que a Câmara Municipal considere relevantes
- 2) Certificado energético. Temos que ter certificado energético antes e depois da intervenção, (inícios dos trabalhos e fim da obra) para comprovar que houve um aumento no desempenho energético do imóvel reabilitado
- 3) Pedido de financiamento antes dos inícios dos trabalhos, deve ser apresentado no banco escolhido com a entrega do formulário de candidatura, documentos relativo ao candidato e a operação (incluindo o estudo de viabilidade financeira do projeto, baseado nos custos e proveitos obtidos) e outros documentos que o banco possa solicitar.

**Nota:** A compra de terrenos ou de edifícios, bem como a obtenção de licenças e realização de projetos e estudos de viabilidade não são considerados início dos trabalhos.



Departamento do Património /Miguel Caridade

**DESPACHO/DELIBERAÇÃO:****Proposta do Conselho de Administração**

O IFFRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, pode ser aplicado no financiamento da aquisição e reabilitação do prédio, sito na Rua Mário Pais nº9, em Coimbra, cujo investimento já se encontra autorizado pela Assembleia Geral.

O investimento previsto no citado prédio é o seguinte:

1) Aquisição do prédio .....	550.000,00 €
2) Obras de reabilitação (estimativa).....	<u>675.000,00 €</u>
Total do investimento .....	1.225.000,00 €

**Financiamento Estimado**

a) IFFRU 2020 .....	527.000,00 €
b) Empréstimo bancário .....	<u>527.000,00 €</u>
Total do financiamento .....	1.054.000,00 €

A nossa instituição poderá recorrer ou não ao empréstimo bancário ( valor estimado de 527.000,00 euros) dependendo da taxa de juro aplicada pela entidade bancária. A taxa de juro incidente sobre o montante de financiamento IFRRU será de 0% ou próximo de zero.

A decisão final sobre o recurso ou não ao empréstimo do banco, será tomada pelo Conselho de Administração após negociação da taxa de juro a aplicar pela entidade bancária ao montante de empréstimo possível.

Em face ao exposto deve solicitar-se à Assembleia Geral autorização para empréstimo até ao valor de 1.100.000,00€.

