



O FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO - FNRE

Alberto Souto de Miranda

FUNDIESTAMIO

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



Morgan & Jacob's
Wine Club

Marco Valentino
Aveiro



234

AS CINCO IDEIAS FORÇA DO FNRE

- 1- Propiciar arrendamento habitacional mais acessível
- 2- Reabilitar o património devoluto (público e das IPSS)
- 3 - Reabilitar com vantagens para os titulares
- 4 - Reabilitar sem burocracias e sem delongas
- 5 - Reabilitar com flexibilidade, confiança e qualidade

1. PROPICIAR ARRENDAMENTO HABITACIONAL MAIS ACESSÍVEL

- Um **território municipal equitativo** e sem guetos sociais
- **Lucro social** vs lucro financeiro: rendas pelo menos 20% abaixo do mercado
- Combater o **despovoamento dos centros urbanos**
- Combater a alta dos **preços dos quartos** para estudantes
- Potenciar as **políticas autárquicas** de habitação acessível ou social



2. REABILITAR O PATRIMÓNIO DEVOLUTO (PÚBLICO E DAS IPSS)

Imóveis de quem ?

- Administração Pública; Institutos Públicos; Autarquias; Universidades públicas e Institutos Politécnicos
- IPSS

Imóveis localizados onde ?

- Em todo o País
- Nos centros urbanos
- Não necessariamente em ARUs

Que tipo de imóveis e com que finalidades ?

- Edifícios habitacionais e outros
- A regra dos 51%

Os participantes alienam definitivamente o seu património ?

- Entram com o imóvel para um Fundo e recebem UPs, mas podem reavê-lo caso haja acordo de todos os participantes, ou por concentração de Ups.



3. REABILITAR COM VANTAGENS PARA OS TITULARES

- O participante **troca** um activo que pode estar a gerar **custos** por um activo (UPs) que pode vir a gerar **rendimento**
- O participante **não suporta o custo, nem a gestão da obra**
- O participante **não se endivida**
- O participante **não utiliza capitais próprios**
- O participante e o FNRE **têm um regime fiscal muito favorável**
 - Isenção de IRS e IRC (excepto nas mais-valias da alienação de Ups), IMT IMI, Imposto do Selo, taxas de supervisão e IVA reduzido



4. REABILITAR SEM BUROCRACIAS E SEM DELONGAS

- **4.1. A fase da avaliação prévia**
 - **Identificação dos imóveis e avaliação preliminar sobre a viabilidade funcional e económico-financeira da operação:** o valor do existente, o custo da reabilitação, a rentabilidade.
 - **Confirmação do interesse do parceiro financeiro** em participar
 - **Consensualização do programa e do modelo de gestão** com a entidade em causa: que tipologias vamos construir e como o vamos gerir
- **4.2. A fase da decisão financeira**
 - **Aprovar o Plano de Negócio do imóvel e consensualizar o valor das UPs** (o FEFSS só pode deter até 30% do valor do Subfundo)
 - **Decidir sobre a concreta composição do Subfundo** (Fundiestamo)



4. REABILITAR SEM BUROCRACIAS E SEM DELONGAS

- **4.3. A fase da decisão urbanística**
 - Consensualizar o Estudo Prévio de arquitectura
 - Confirmar a viabilidade camarária da intervenção
- **4.4. A fase da decisão corporativa**
 - Decidir sobre a entrada dos imóveis no FNRE (órgãos próprios das tutelas, das autarquias, das universidades e Institutos)
 - Obter as autorizações e vistos necessários (Finanças/Tribunal de Contas): Via Verde governamental ?
 - Formalizar, por escritura pública, a entrada dos imóveis no Fundo por troca com UPs
- **4.5. A fase da obra**
 - Não sujeição às regras e aos prazos da **contratação pública**
 - Verificar a qualidade do projecto de arquitectura
 - Aprovar na Câmara o projecto de arquitectura e especialidades

5. REABILITAR COM FLEXIBILIDADE, CONFIANÇA E QUALIDADE

- A **Flexibilidade**: um Fundo de Subfundos: gerir o tempo, o espaço, a composição
- A **Confiança**: a garantia Estado, a Fundiestamo, SA, sociedade de capitais 100% públicos, fiscalização da CMVM e do Banco de Portugal, a garantia do IGFSS
- A **Qualidade**: o exemplo público das boas práticas de reabilitação

CONTACTOS

Fundiestamo – Soc. Gestora de Fundos de Inv. Imobiliários, S.A.

Av. Defensores de Chaves 6 - 3º

1000-117 Lisboa

Matos Rodrigues

Coordenador de Estudos e Projectos

Tlm.: 96 424 74 07

e-mail: jose.rodrigues@fundiestamo.pt

Nuno Nunes do Vale

Gestão de Património

Tlm.: (+351) 91 902 86 76

Telef.: 21 791 50 17

Fax: 21 791 50 12

e-mail: nuno.vale@fundiestamo.pt



OBRIGADO

FUNDIESTAMO

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Alberto Souto de Miranda