

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado





1. Enquadramento / objetivos

- O 1º Direito é um instrumento para dar resposta às **famílias com graves carências habitacionais** (o Governo prevê um investimento de 1700 M€ via OE)
- O FNRE é um instrumento complementar para **facilitar o acesso habitação** nos centros urbanos às **famílias da classe média** (o Governo viabiliza um investimento até 1400 M€ via FEFSS)



1. Enquadramento / objetivos

- O FNRE visa ainda aumentar a oferta de **quartos para estudantes** do Ensino Superior

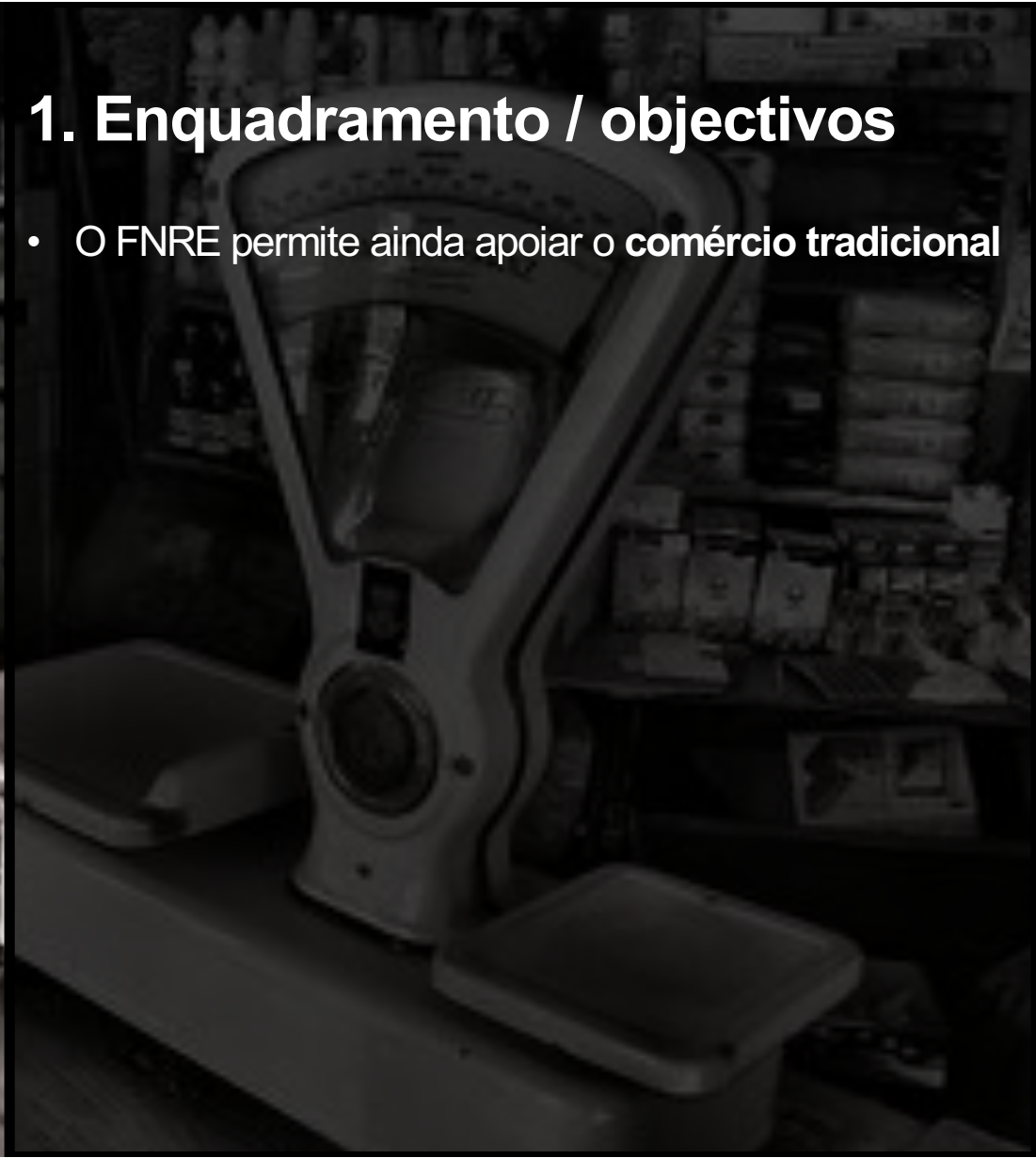






1. Enquadramento / objetivos

- O FNRE permite ainda apoiar o comércio tradicional







2. Conceito

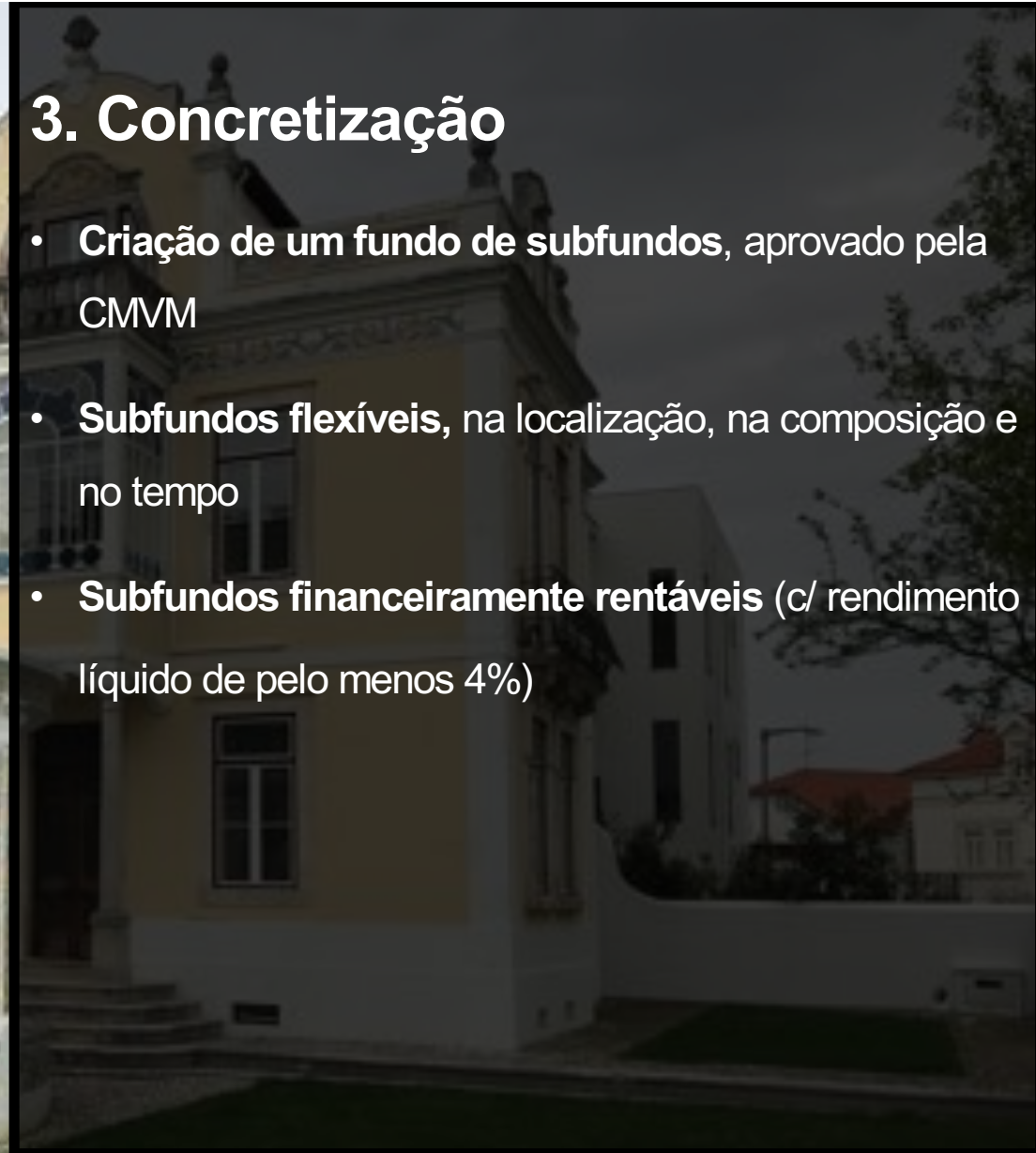
- Recorrer aos imóveis devolutos e/ou disponíveis do Estado, das autarquias, de outras entidades públicas e do 3º sector
- Financiar a reabilitação recorrendo ao FEFSS
- Praticar rendas mais acessíveis (pelo menos 20% abaixo do valor de mercado)





3. Concretização

- Criação de um fundo de subfundos, aprovado pela CMVM
- Subfundos flexíveis, na localização, na composição e no tempo
- Subfundos financeiramente rentáveis (c/ rendimento líquido de pelo menos 4%)

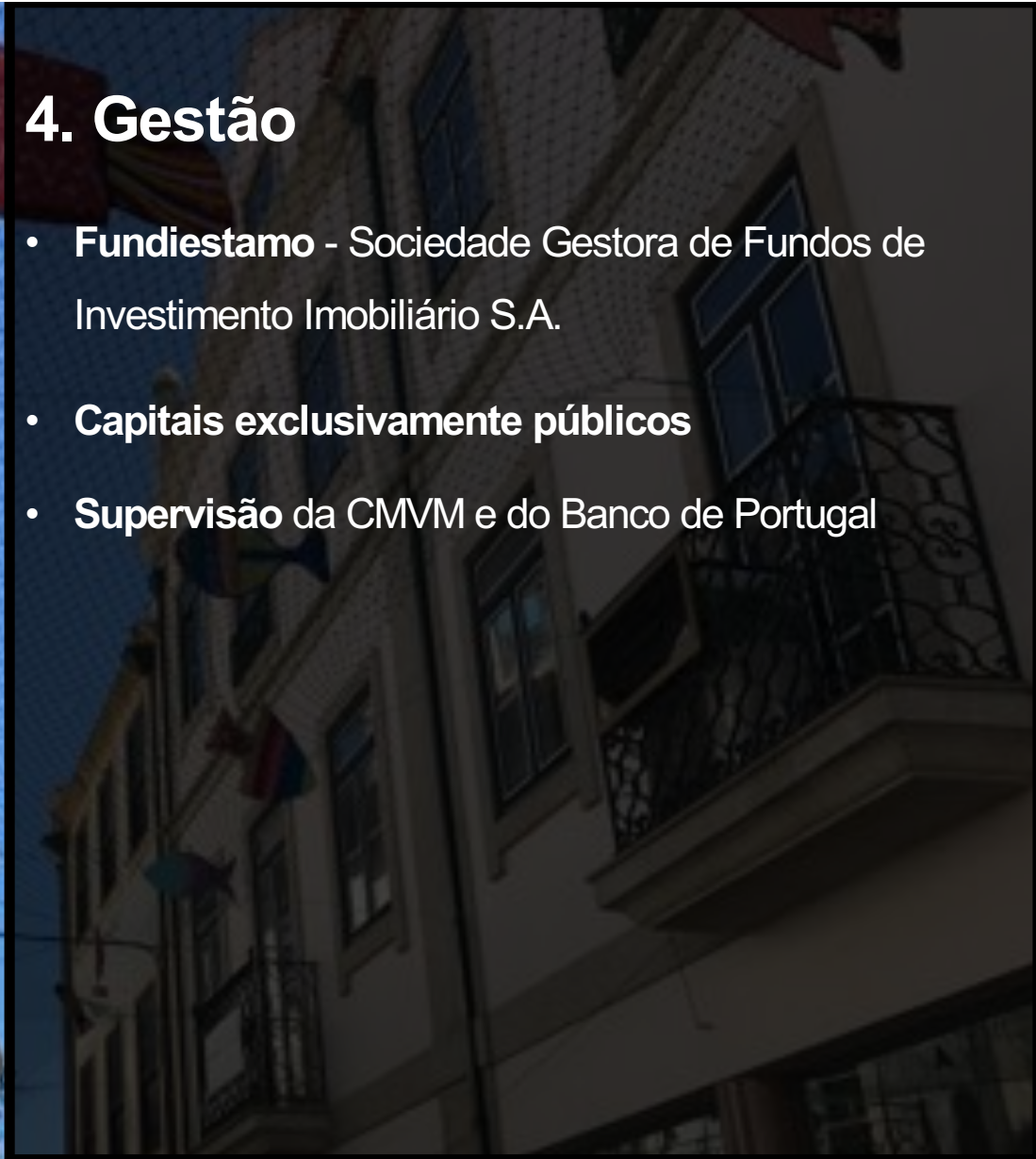






4. Gestão

- **Fundiestamo** - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A.
- **Capitais exclusivamente públicos**
- **Supervisão da CMVM e do Banco de Portugal**

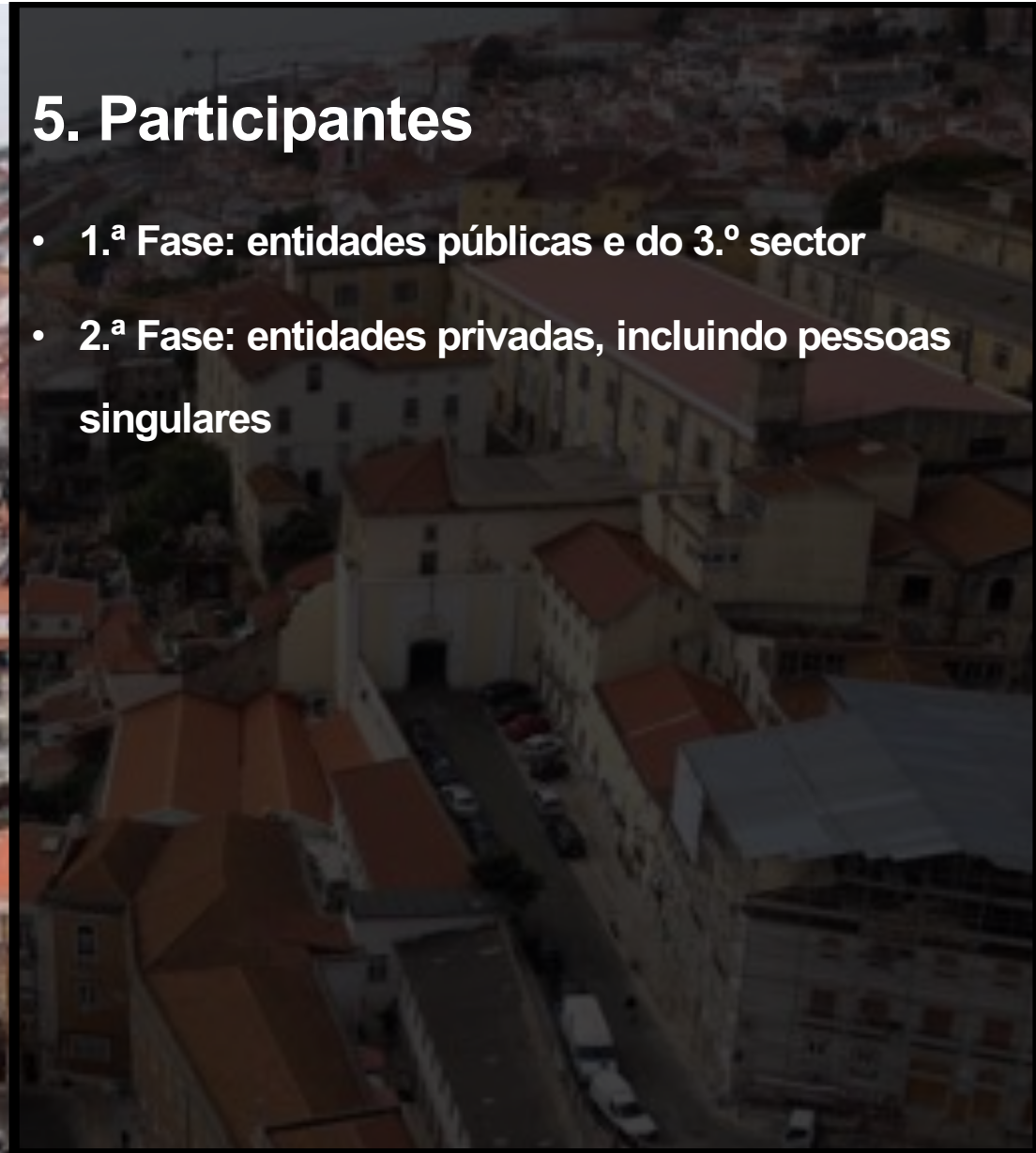






5. Participantes

- 1.^a Fase: entidades públicas e do 3.^o sector
- 2.^a Fase: entidades privadas, incluindo pessoas singulares





5. Participantes

- 1.^a Fase: entidades públicas e do 3.^o sector
 - **Participantes em espécie:** Ministérios, Autarquias, IPSS, Universidades e Politécnicos
 - **Participantes em capital:** FEFSS e outras entidades públicas
- 2.^a Fase: entidades privadas, incluindo pessoas singulares





6. Vantagens

- **Transformar** um activo improdutivo num activo rentável
- **Desnecessidade de endividamento e/ou de recurso a fundos próprios**
- **Transferência do ónus do projecto, da intervenção, da gestão e da manutenção** do imóvel para a **Fundiestamo**

6. Vantagens

- **Rigor da contratação pública mas com maior celeridade**
- **Isenção de IMI, IMT, imposto de selo (habitação) e taxa CMVM**
- **Ausência de restrição de localização em ARU**





6. Vantagens

- **Acesso a todos os instrumentos de apoio à reabilitação** (e.g., IFRRU, Casa Eficiente)
- **Adopção de procedimentos de intervenção exemplares**





7. Constituição dos subfundos – Avaliação preliminar

- **Sinalização dos imóveis** por parte das entidades públicas
- Avaliação preliminar da **viabilidade funcional e económico-financeira da operação** (cálculo do valor do imóvel, do custo da reabilitação e da rentabilidade esperada)
- **Confirmação do interesse dos parceiros** em participar

7. Constituição dos subfundos –

Avaliação preliminar

- Consensualização do programa com o participante em espécie
- Definição do modelo de gestão





7. Constituição dos subfundos – Decisão financeira

- Aprovação do **Plano de Negócio do imóvel** e consensualização do valor das UP com as entidades participantes (o FEFSS só pode deter até 30% do valor do Subfundo)
- Decisão sobre a **composição concreta de cada subfundo** (Fundiestamo)

7. Constituição dos subfundos –

Decisão urbanística

- Confirmação da **viabilidade camária** da intervenção
- Consensualização do **Estudo Prévio de Arquitectura**





7. Constituição dos subfundos – Decisão corporativa

- Decisão sobre a **entrada dos imóveis no capital do FNRE** (órgãos próprios das tuteladas, autarquias, universidades e institutos)
- **Obtenção das autorizações e vistos necessários para participação no FNRE** (Finanças, Tribunal de Contas)
- **Formalização, através de escritura pública**, da entrada dos imóveis no FNRE por troca com UP





8. Doze questões frequentes

1. É criado um subfundo por entidade pública?

Nada obriga a que assim seja e nada o impede. É uma decisão a tomar no melhor interesse do FNRE e dos participantes

2. Qual a duração dos subfundos?

Os subfundos têm uma duração de 10 anos. Contudo, este prazo pode ser prorrogado ou antecipado, por decisão dos participantes

3. A operação tem rendimento (4%) garantido ?

Não, mas o risco é muito baixo porque depende da procura de arrendamento

4. A operação tem custos para os participantes ?

Apenas o custo da avaliação em caso de desistência

8. Doze questões frequentes

5. Os participantes alienam definitivamente o seu património ?

Se forem os únicos participantes o problema não se coloca. Se não forem, podem reaver a propriedade caso haja acordo de todos os participantes, ou por concentração de UP

6. Só interessam edifícios habitacionais ?

Interessa todo o tipo de imóveis que possam ser reabilitados para habitação ou residências de estudantes (e.g., edifícios de escritórios, hospitais, quartéis,...)

7. Todos os imóveis têm de ser para habitação / residências de estudantes ?

Não, tem de se verificar uma ocupação de, pelo menos, 51% (em área bruta, por município, por subfunção) para esse fim; os restantes 49% podem ser para outros fins, e.g., comércio tradicional





8. Doze questões frequentes

8. As rendas acessíveis aplicam-se a todos os imóveis do subfundo ?

Não, as rendas acessíveis têm de ser praticadas em 51% (em área bruta, por município, por subfundo) do FNRE

9. Quanto vai ser a renda de um apartamento ou de um quarto nas residências ?

Pelo menos 20% abaixo do valor de mercado, eventualmente menos, no caso de opções mais favoráveis dos participantes e/ou no caso do arrendatário querer assumir o diferencial

10. Quem vai gerir os imóveis ?

A Fundiestamo assegura a gestão dos imóveis, à exceção das residências de estudantes que, em princípio, será assegurada pelos serviços sociais das universidades / politécnicos

8. Doze questões frequentes

11. Quantos imóveis prevê a Fundiestamo reabilitar?

O parque imobiliário do Estado é vasto e o FEFSS pode disponibilizar até 1400 ME. No entanto, a operação depende (sobretudo) das entidades que podem disponibilizar os imóveis devolutos. Por esta razão, a Fundiestamo não faz previsões, apenas assume uma atitude proactiva e empenhada em maximizar o resultado

12. A abordagem modelar que a Fundiestamo está a implementar significa que os fogos a disponibilizar terão acabamentos de luxo ?

Não. Significa que a Fundiestamo está empenhada em: (i) assegurar a máxima qualidade dos projectos e das obras de reabilitação, (ii) implementar o princípio da mínima intervenção, (iii) zelar por um rigoroso controlo de custos, (iv) garantir a segurança das estruturas (em particular a segurança sísmica), (v) promover a eficiência energética e o conforto térmico dos fogos, e muitas outras características técnicas da máxima relevância na actualidade







9. A intervenção - preparação

- **Caracterização do imóvel** por entidades do Sistema Científico e Tecnológico Nacional
- **Preparação de *guidelines*** a disponibilizar às equipas de projecto sobre:
 - Segurança sísmica
 - Segurança contra incêndio
 - Materiais: durabilidade, sustentabilidade e RCDs
 - Eficiência energética e conforto térmico
 - Conforto acústico
 - Qualidade do ar interior
 - Conservação do património





9. A intervenção - projecto

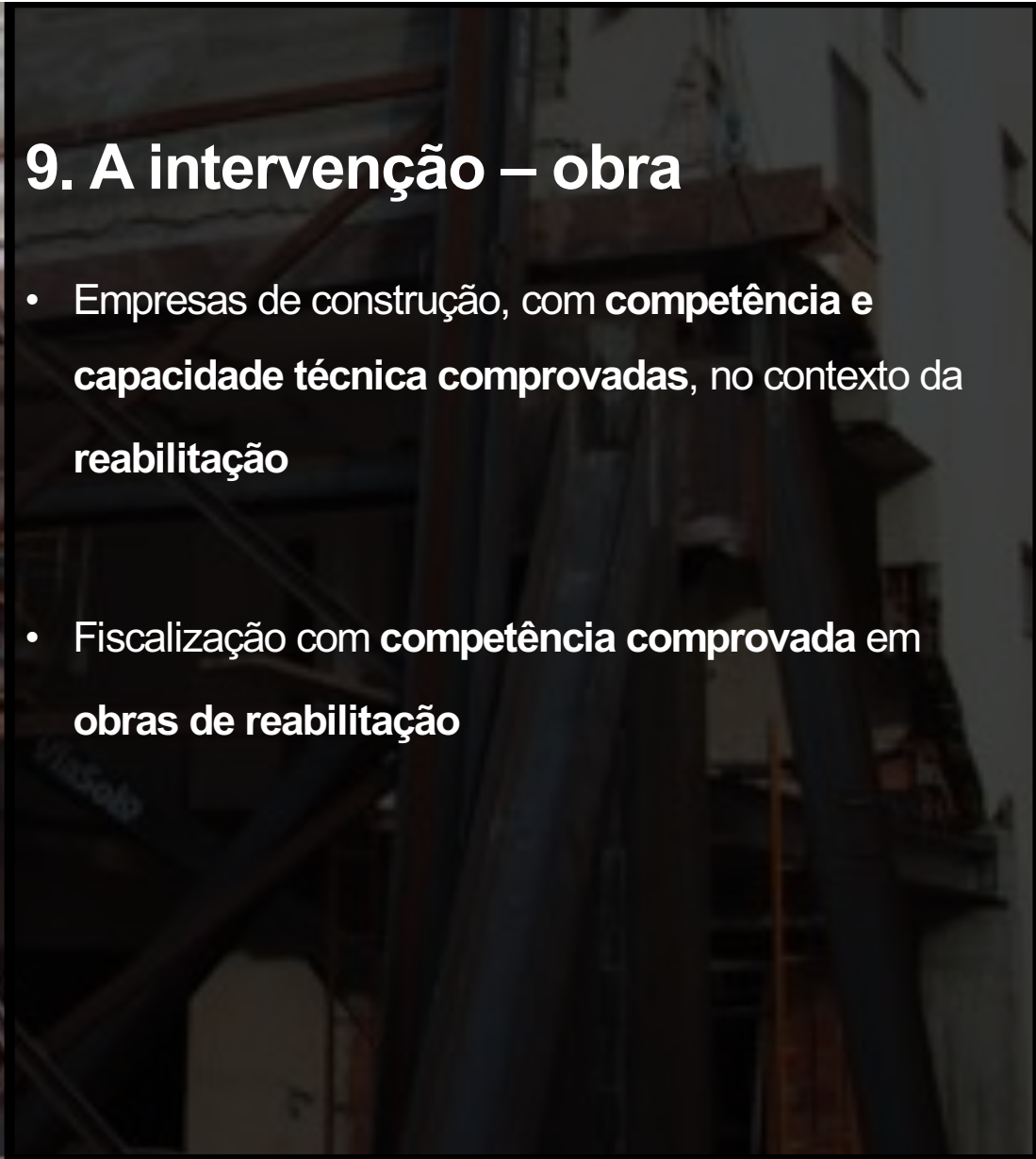
- **Projecto de arquitectura** da autoria de *ateliers* com competência reconhecida em reabilitação
- **Projecto de engenharia** da autoria de gabinetes com competência reconhecida em reabilitação de estruturas existentes, desagregada em (i) estruturas de betão armado, (ii) estruturas metálicas, (iii) estruturas de alvenaria, (iv) estruturas de madeira, (v) estruturas de terra (e.g., adobe, taipa)
- **Revisão de projecto** por parte de gabinetes com competência reconhecida em reabilitação de estruturas existentes





9. A intervenção – obra

- Empresas de construção, com **competência e capacidade técnica comprovadas**, no contexto da **reabilitação**
- Fiscalização com **competência comprovada** em **obras de reabilitação**







10. Contactos

- **Fundiestamo – SGFII, S.A.**
Av. Defensores de Chaves 6 - 3º, 1000-117 Lisboa
Telef.: 21 791 50 17
Fax: 21 791 50 12
- **Eng.º José Matos Rodrigues**
Coordenador de Estudos e Projectos
Tlm.: 96 424 74 07
e-mail: jose.rodrigues@fundiestamo.pt
- **Arq.º Nuno Nunes do Vale**
Gestão de Património
Tlm.: (+351) 91 902 86 76
e-mail: nuno.vale@fundiestamo.pt