

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

“REABILITAR PARA ARRENDAR”

REGULAMENTO DE ACESSO E FINANCIAMENTO

Artigo 1.º

Âmbito

O presente regulamento define as condições de acesso e de concessão de empréstimos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, para financiamento de intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

Artigo 2.º

Definições

1. Para efeitos das definições constantes do presente regulamento aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
2. Para efeitos do presente regulamento entende-se por intervenção o conjunto de ações e obras que integram o mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada de obras públicas nos termos do Código da Contratação Pública.

Artigo 3.º

Entidades gestoras e associadas

1. As candidaturas são apresentadas por entidades gestoras de entre as previstas no artigo 10º do RJRU.
2. As entidades gestoras podem apresentar candidaturas que incluem intervenções de outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, adiante designadas de entidades associadas.

Artigo 4.º

Elegibilidade

1. As entidades gestoras e associadas devem apresentar-se sem restrições ao endividamento para os montantes das intervenções que candidatarem, estando a sua admissibilidade a este programa sujeita a análise de risco financeiro por parte do IHRU.
2. São elegíveis as candidaturas que preencham as seguintes condições no que respeita às intervenções a realizar:

- a) Se situem em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em vias de aprovação nos termos do RJRU;
 - b) Obedeçam a um documento de estratégia ou a um programa estratégico de reabilitação urbana, mesmo que ainda não tenha ocorrido a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana;
 - c) As intervenções se iniciem no prazo de 12 meses a contar da data de abertura do período de candidaturas ou, em alternativa, tenham sido iniciadas antes da publicitação do presente regulamento e não estejam concluídas à data da contratação do respetivo financiamento;
 - d) As candidaturas respeitem os prazos definidos no presente regulamento.
3. O disposto nas alíneas a) e b) do número anterior não se aplicam nas situações em que as candidaturas são apresentadas no regime especial de reabilitação urbana, conforme o disposto no artigo 77.º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
4. São elegíveis as intervenções que visem os seguintes objetivos:
- a) Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
 - b) Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;
 - c) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
 - d) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.
5. Para efeitos do disposto nas alíneas a) e d) do número anterior é admitida a aquisição dos edifícios ou frações autónomas a reabilitar se for o caso, embora o respetivo financiamento não seja assegurado pelo empréstimo concedido pelo IHRU.
6. As intervenções a realizar em edifícios e espaços de uso público devem visar a sua integral reabilitação.
7. À data do início da intervenção no imóvel este deve ser propriedade da entidade gestora ou do respetivo município no caso da entidade gestora ser uma empresa municipal ou uma sociedade de reabilitação urbana ou ainda da entidade associada nos casos previstos no n.º 2 do artigo 3º.
8. Cada candidatura pode incluir uma ou várias intervenções.
9. Em cada município só é elegível uma candidatura por cada período de candidaturas.

Artigo 5.º

Períodos de candidatura

1. O IHRU abre um período de apresentação de candidaturas com a duração de 60 dias, devidamente publicitado através de anúncios no Portal da Habitação e por mensagens de correio eletrónico enviadas a todos os municípios.

2. Caso não sejam totalmente alocadas as verbas disponibilizadas no período de candidaturas atrás referido, o IHRU abre novos períodos de candidatura com a duração de 30 dias, de forma a assegurar a total utilização das referidas verbas.
3. Os anúncios dos períodos de candidatura contêm pelo menos os seguintes elementos:
 - a) Valor global do financiamento disponível para as intervenções a candidatar;
 - b) Prazos e formas de apresentação das candidaturas;
 - c) O local onde está disponível o presente regulamento e os contactos para efeitos dos pedidos de esclarecimento.

Artigo 6.º

Elementos de instrução de candidatura

1. As candidaturas são submetidas ao IHRU através de formulário eletrónico a disponibilizar na Internet, sem prejuízo de poderem ser apresentados elementos adicionais considerados relevantes para a avaliação da candidatura através de outra forma de comunicação a definir pelo IHRU.
2. O formulário eletrónico referido no ponto anterior destina-se a recolher os dados constantes do anexo I ao presente regulamento e ainda os seguintes documentos em suporte digital:
 - a) Documento comprovativo da aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana ou em alternativa da sua proposta de delimitação e do prazo previsto para a sua aprovação;
 - b) Planta de localização e delimitação da área de reabilitação urbana;
 - c) Documento de estratégia ou programa estratégico de reabilitação urbana, mesmo que ainda não tenha ocorrido a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana;
 - d) Documentação relativa a cada intervenção candidatada, nomeadamente:
 - i. Ficha tipológica da intervenção de acordo com o modelo a disponibilizar pelo IHRU;
 - ii. Quadro de investimento e de fontes de financiamento de acordo com o modelo a disponibilizar pelo IHRU;
 - iii. Estudo de viabilidade, programa base e outros documentos que entendam relevantes para a avaliação da intervenção.
 - e) Documento de aceitação da minuta tipo de contrato de financiamento, de acordo com a minuta a disponibilizar pelo IHRU;
 - f) Identificação do responsável e coordenador do processo de candidatura;
 - g) Documento comprovativo da capacidade de endividamento da entidade gestora;
 - h) Relatórios e contas e outros documentos, relativos aos dois anos anteriores, que permitam aferir o risco financeiro das entidades gestoras ou associadas que não sejam municípios.
3. Os documentos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior são substituídos pela planta de localização das intervenções propostas e por uma declaração em que se invoca a aplicação do regime especial de reabilitação urbana, conforme o disposto no artigo 77.º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
4. As intervenções de cada candidatura são apresentadas com um número de ordem que determina a sua prioridade de execução.

5. O IHRU cobra uma taxa de análise de dois mil euros a liquidar no momento de apresentação da candidatura, que é deduzida ao primeiro processamento de juros, se houver lugar à contratação do financiamento.

Artigo 7.º

Avaliação e seleção das candidaturas e das intervenções

1. A cada período de candidaturas corresponde uma avaliação global de cada candidatura e uma avaliação das respetivas intervenções.
2. Caso se verifique que os elementos apresentados na candidatura são insuficientes, o IHRU pode solicitar a junção de elementos e esclarecimentos adicionais, fixando um prazo de resposta que não deve ser inferior a cinco dias úteis.
3. A avaliação global das candidaturas é realizada tendo em conta os seguintes critérios, não se aplicando as alíneas a) e b) caso se invoque o regime especial de reabilitação urbana, conforme o disposto no artigo 77.º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto:
 - a) Qualidade e amplitude da estratégia de reabilitação urbana apresentada face aos objetivos e princípios gerais definidos nos artigos 3º e 4º do RJRU;
 - b) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais nos termos do artigo 14º do RJRU;
 - c) Sustentabilidade e viabilidade dos investimentos previstos;
 - d) Capacidade para atrair outros investimentos, nomeadamente da iniciativa privada;
 - e) Contribuição para a disseminação das ações de reabilitação urbana no território nacional.
4. Da avaliação referida no número anterior resulta a aceitação ou rejeição da candidatura.
5. Em caso de rejeição da candidatura não há lugar à avaliação das respetivas intervenções.
6. A avaliação das intervenções consideradas elegíveis é realizada tendo em conta os critérios e fatores de ponderação definidos no anexo II ao presente regulamento.
7. Caso o somatório dos financiamentos das intervenções de todas as candidaturas admitidas exceda o limite disponível para cada período de candidaturas, há lugar à sua hierarquização em função da avaliação definida no número anterior.

Artigo 8.º

Prazo de conclusão das intervenções

Todas as intervenções candidatas ao presente programa devem assegurar o desembolso total dos financiamentos contratados até dia 15 de dezembro de 2015, sendo obrigatória a sua conclusão nos doze meses posteriores a esta data.

Artigo 9.º

Exclusão de candidaturas e intervenções

Constituem causas de exclusão das candidaturas e das intervenções:

- a) A existência de dívidas por regularizar ao IHRU;
- b) A intenção de alienação total ou parcial da propriedade dos bens objeto do financiamento;
- c) A existência de riscos de incumprimento dos prazos de execução e custos da intervenção;
- d) A ausência de sustentabilidade económica e financeira da intervenção;
- e) A não observância dos prazos fixados no presente regulamento.

Artigo 10.º

Aprovação e contratação dos financiamentos

1. O IHRU comunica à entidade gestora a sua decisão de aceitação ou rejeição da candidatura, bem como da aprovação ou rejeição de cada uma das intervenções.
2. No caso de aceitação da candidatura e de aprovação das respetivas intervenções e financiamento, o correspondente contrato programa deve ser celebrado no prazo de 60 dias após a comunicação referida no número anterior.
3. Caso a candidatura tenha intervenções aprovadas de entidades associadas é celebrado um contrato programa de financiamento com a entidade associada para as respetivas intervenções.
4. Os projetos de execução devem ser submetidos ao IHRU para homologação.

Artigo 11.º

Regime de financiamento

1. Os empréstimos a conceder pelo IHRU podem ascender a 50% do investimento total, devendo a entidade gestora e a entidade associada, consoante os casos, assegurar pelo menos 10% de capitais próprios.
2. Por investimento total entende-se o somatório dos seguintes montantes:
 - a) Financiamento concedido pelo IHRU;
 - b) Capitais próprios das entidades gestora e associadas;
 - c) Investimentos realizados por outras entidades públicas ou privadas.
3. Sempre que o investimento total englobe valores para além dos a realizar pelas entidades gestoras e associadas nas intervenções a candidatar, os mesmos devem ser apresentados na candidatura, devendo para o efeito fazer constar a seguinte informação:
 - a) Memória descritiva dos investimentos e sua coerência com a estratégia de reabilitação prevista para a ARU;
 - b) Montantes de investimento e respetiva justificação;
 - c) Cronograma previsto de investimento e demonstração de exequibilidade;

- d) Mecanismos de controlo da sua realização.
4. Sem prejuízo do disposto no n.º 8 do presente artigo, o valor do investimento total que exceda o montante a financiar pelo IHRU poderá não cumprir os critérios de elegibilidade definidos no n.º 4 do artigo 4.º, tendo, no entanto, de estar em consonância com a estratégia de reabilitação definida para a ARU em que se inserem. Nestes casos, o contrato de financiamento explicitará as componentes da intervenção que não serão financiadas por fundos do Banco Europeu de Investimento.
 5. É da integral responsabilidade da entidade gestora assegurar e demonstrar perante o IHRU a todo o momento que as percentagens de investimento definidas no n.º 1 do presente artigo são cumpridas para a integralidade da candidatura contratada.
 6. O prazo do financiamento é de 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com re-embolso em 20 prestações anuais consecutivas.
 7. São elegíveis para financiamento as despesas de investimento diretamente relacionadas com a intervenção aprovada pelo IHRU e suportadas por documentos contabilísticos que respeitem a legislação nacional e comunitária em vigor.
 8. Não são elegíveis para financiamento no âmbito deste regulamento as despesas relacionadas com quaisquer tipos de encargos financeiros e as resultantes de imputações de custos internos incorridos na preparação das intervenções, bem como as despesas de funcionamento corrente das entidades gestoras, ainda que consideradas extraordinárias por via da realização da intervenção.
 9. Não são elegíveis os montantes de IVA exceto se a entidade comprovar que não tem nem teria direito à sua dedução;
 10. Os desembolsos ocorrem de acordo com as seguintes datas predeterminadas - 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro, entre 2013 e 2015, devendo os pedidos ser apresentados com pelo menos 45 dias antecedência.
 11. O IHRU define, no âmbito de cada contrato o número máximo de desembolsos bem como o valor mínimo dos mesmos.
 12. O IHRU reserva-se o direito de diferir os pedidos de desembolso, caso o seu valor para cada uma das datas definidas no n.º 10, não atinja o montante mínimo de dois milhões e quinhentos mil euros ou o seu número exceda o total de 15 desembolsos para o período total de utilização do financiamento.
 13. Cada pedido de desembolso deve ser acompanhado da informação solicitada pelo IHRU, que comprove a aplicação dos fundos já desembolsados e objeto do desembolso.
 14. A taxa de juro é variável e corresponde à taxa Euribor a 3 meses, acrescida de uma margem.
 15. O vencimento dos juros ocorre em 15 de março, 15 de junho, 15 de setembro e 15 de dezembro de cada ano e o de capital em 15 de março.
 16. O pagamento dos juros deve ser efetuado até 15 dias antes da data de vencimento dos juros, ou seja, em 1 de março, 1 de junho, 1 de setembro e 1 de dezembro de cada ano, podendo, em alternativa, a entidade gestora ou associada optar por apresentar uma garantia de pagamento dos juros aceite pelo IHRU, devendo em qualquer caso efetuar o pagamento dos juros com pelo menos 3 dias úteis de antecedência sobre a data de vencimento.
 17. O pagamento das prestações de capital deve ser efetuado até 15 dias antes da data de vencimento das prestações de capital, ou seja, em 1 de março, após o período de carência de capital, podendo, em alternativa, a entidade gestora ou associada optar por apresentar uma garantia de pagamento do

capital aceite pelo IHRU, devendo em qualquer caso efetuar o pagamento do capital com pelo menos 3 dias úteis de antecedência sobre a data de vencimento.

18. Em caso de atraso no pagamento de qualquer importância devida por força do contrato, a entidade gestora ou associada constitui-se em mora, sem necessidade de prévia interpelação para o efeito, sendo devida a taxa contratual, acrescida de uma sobretaxa de 2 % (dois por cento) ao ano.
19. Para além da taxa de mora, são igualmente devidos ao IHRU todos os encargos por este incorridos destinados a evitar o incumprimento junto do BEI decorrente do não pagamento das verbas devidas pela entidade gestora ou associada.

Artigo 12.º

Condições gerais de financiamento

1. Ficam as entidades gestoras e associadas obrigadas a todas e quaisquer condições a que o IHRU ficar vinculado perante o BEI, designadamente:
 - a) Ter sido concedido o visto do tribunal de contas no contrato de financiamento ou ter recebido a confirmação de que o mesmo não se encontra sujeito a visto;
 - b) Ter confirmado e comprovado em cada momento que obteve todas as autorizações exigidas para a contratação e utilização do financiamento;
 - c) Ter recebido a confirmação das entidades competentes de que as componentes que consistem nas intervenções de reabilitação de espaços públicos não estão sujeitas a procedimento de avaliação de impacto ambiental ou que este foi cumprido;
 - d) Assegurar a execução integral da intervenção em conformidade com a descrição técnica e o estrito cumprimento do seu calendário, devendo qualquer alteração ao cronograma financeiro inicial ser aprovado pelo IHRU;
 - e) Comprometer-se a segurar de forma adequada, junto de companhias de seguro de primeira ordem, os ativos imobiliários que constituem a intervenção a seu cargo, segundo as modalidades e procedimentos usuais no setor em que se inserem os empreendimentos de idêntica natureza;
 - f) Obrigar-se a adotar as medidas necessárias de modo a que os ativos fixos que constituem a intervenção sejam regularmente conservados e constantemente mantidos em bom estado de utilização, de modo a permitir a sua exploração contínua ao longo da vigência do contrato;
 - g) Comprometer-se a assegurar a utilização dos ativos financiados para os fins a que se destinam e a conservação da respetiva propriedade ao longo da vigência do contrato;
 - h) Obrigar-se a respeitar, na execução e exploração das obras constantes da intervenção, as normas nacionais e comunitárias aplicáveis em matéria de proteção do ambiente, designadamente, as relativas a preservação, proteção ou melhoria das condições de vida humana, da fauna, da flora, do ar, da água, do clima e paisagem, do ambiente construído e do património cultural, incluindo as disposições que implementem acordos internacionais relativos ao ambiente.
2. Correm por conta das entidades gestoras ou associadas todos os encargos, nomeadamente fiscais, que possam ser eventualmente devidos por força da celebração e da execução do contrato de empréstimo, e de todos os atos relacionados com o mesmo, designadamente em virtude da constituição e execução das garantias conferidas ao IHRU destinadas ao pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, bem como as despesas judiciais ou extrajudiciais que o IHRU venha a incorrer na cobrança dos seus créditos.

3. O IHRU pode solicitar uma versão em língua inglesa de quaisquer documentos do processo.

Artigo 13.º

Garantias

1. O pontual cumprimento dos empréstimos concedidos pelo IHRU é preferencialmente garantido por consignação de receitas nos termos da alínea f) do nº 2 do artigo 7º da Lei nº 91/2001, de 20 de agosto.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o município obriga-se a inscrever no seu orçamento as verbas necessárias à integral e atempada satisfação das suas obrigações decorrentes dos empréstimos, podendo o IHRU exigir, em qualquer momento, a prova da sua inscrição orçamental, ficando o IHRU autorizado a receber as verbas consignadas diretamente do Estado até ao limite do seu crédito vencido e não pago.
3. Sem prejuízo do referido no n.º 1, assiste ao IHRU o direito de exigir, por força das suas regras de gestão e segurança e sempre que se mostre necessário à boa execução do empréstimo, outras garantias que considere idóneas, sendo designadamente aplicável para o efeito, o disposto no n.º 2 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.
4. Sendo a entidade gestora uma entidade do setor empresarial local, o município é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de empréstimo, aplicando-se para o efeito a disposição legal referida no número anterior.
5. No caso das entidades associadas referidas no n.º 2 do artigo 3º a garantia dos empréstimos é constituída preferencialmente por hipoteca dos respetivos imóveis, sem prejuízo de outras garantias consideradas aceitáveis pelo IHRU em função da natureza jurídica daquelas entidades.

Artigo 14.º

Concorrência

Nos procedimentos para a formação de contratos de empreitada de obras e fornecimento de materiais, bens e serviços destinados à execução das intervenções devem ser observados os termos da legislação nacional e comunitária relevante quanto à matéria no estrito respeito pelas regras da concorrência de mercado.

Artigo 15.º

Fiscalização e controle da execução da intervenção

As entidades gestoras e associadas obrigam-se a:

- a) Organizar a documentação da candidatura de acordo com as normas legais, regulamentares e as que forem definidas, bem como toda a documentação técnica, contabilística e financeira que comprove a realização física e financeira da intervenção e do seu financiamento, de acordo com a regulamentação em vigor;
- b) Franquear o acesso ao pessoal ou mandatários do IHRU ou do BEI, ou de entidades por estes indicadas, aos locais, instalações e intervenções financiadas, permitindo-lhes proceder a todas as verificações consideradas úteis, através da concessão dos meios necessários para o efeito, bem

- como fornecer toda a informação que o IHRU ou o BEI solicitem com vista à avaliação do correto e pontual cumprimento de tudo o previsto no contrato;
- c) Comunicar ao IHRU qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os objetivos que estiveram na base da aprovação da intervenção;
 - d) Acompanhar, controlar e fiscalizar a execução de toda a intervenção, e garantir perante o IHRU o cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato;
 - e) No caso de subcontratação, demonstrar documentalmente que os subcontratantes se comprometem a fornecer ao IHRU e aos organismos de auditoria e controlo ou a quem por estes for credenciado, todas as informações que estiverem a solicitar relativas às atividades subcontratadas;
 - f) Fornecer todos os elementos necessários à caracterização e quantificação dos indicadores de realização e de resultado da intervenção;
 - g) Manter a sua situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
 - h) Até ao início das obras da intervenção, apresentar relatório trimestral da sua preparação, em modelo a definir pelo IHRU, que evidencie a sua evolução processual e os desvios face ao programado;
 - i) Após o início das obras da intervenção, apresentar relatório semestral da execução da intervenção, em modelo a definir pelo IHRU, que evidencie a situação acumulada nessa data da execução física e financeira da operação e dos desvios face ao programado;
 - j) Apresentar, no prazo de 60 dias após a conclusão da intervenção, toda a documentação que evidencie o registo do custo total da intervenção e das suas fontes de financiamento.

Artigo 16.º

Incumprimento

O incumprimento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato de empréstimo confere ao IHRU o direito de resolver unilateralmente o mesmo e determina o seu imediato vencimento nos termos definidos no respetivo título contratual.

Artigo 17.º

Esclarecimentos

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do presente regulamento devem ser solicitados para o endereço de correio eletrónico dfp@ihru.pt e prestados pelo IHRU pela mesma via no prazo de 5 dias úteis.

ANEXO I

DADOS A CONSTAR DO FORMULÁRIO A QUE SE REFERE O N.º 2 DO ARTIGO 6º

Dados relativos à identificação da candidatura

- Designação atribuída à candidatura
- Município de localização da candidatura
- Designação da área de reabilitação urbana abrangida pela candidatura
- Situação da aprovação da área de reabilitação urbana
- Data da situação atrás referida
- Indicação que a candidatura é apresentada nos termos do artigo 77.º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

Dados relativos à identificação da entidade gestora ou das entidades associadas

- Nome da entidade gestora (ou da entidade associada)
- Número de identificação fiscal
- Natureza jurídica
- Morada, localidade e código postal
- Telefone (deverá ser um telefone institucional)
- Endereço de correio eletrónico (deverá ser um endereço institucional)
- Endereço do sítio da entidade gestora na Internet
- Nome e cargo do responsável máximo da entidade gestora
- Nome e cargo do responsável pela candidatura

Dados relativos à identificação de cada intervenção

- Número de ordem de prioridade de execução da intervenção
- Nome da entidade associada caso a intervenção não seja da entidade gestora
- Tipo de intervenção atendendo às condições de elegibilidade definidas no n.º 4 do artigo 4º
- Designação atribuída à intervenção
- Localização
- Data de início
- Data de conclusão
- Descrição e caracterização sumária da intervenção
- Situação da propriedade do imóvel objeto da intervenção

Para além dos dados atrás indicados a preencher no formulário eletrónico de candidatura, deverão ser carregados através do formulário eletrónico os demais documentos de instrução da candidatura e das respetivas intervenções.

ANEXO II

CRITÉRIOS E FATORES DE PONDERAÇÃO A QUE SE REFERE O N.º 6 DO ARTIGO 7º

A pontuação resultante da aplicação dos critérios e fatores de ponderação abaixo indicados, deve ser arredondada às centésimas.

A pontuação dos critérios de avaliação 3 e 6 resulta da divisão por vinte da percentagem apurada.

O IHRU fundamenta por escrito a valorização atribuída a cada um dos critérios de avaliação e de desempate a seguir apresentados.

A pontuação final resulta do somatório da aplicação da percentagem de ponderação à pontuação de cada critério, sendo valorizada a intervenção com maior pontuação.

Critérios de avaliação		Valorização	Pontuação	Ponderação	
1	Articulação da intervenção com as opções estratégicas de reabilitação da ARU	Sim	5	10%	
		Não	0		
2	Coerência da intervenção com as prioridades definidas para a ARU	Sim	5	10%	
		Não	0		
3	Principal componente da intervenção	Percentagem do investimento em habitação para arrendamento	% / 20	45%	
4	Grau de desenvolvimento do projeto da intervenção, nos termos dos artigos 4º a 7º do Anexo da Portaria 701-H/2008	Projeto de execução	5	15%	
		Ante-projeto	3		
		Estudo prévio	1		
		Programa base	0		
5	Custos unitários da intervenção	Habitação e equipamento social	Custo inferior a 300€/m2	5	10%
			Custo entre 300€/m2 e 400€/m2	4	
			Custo entre 400€/m2 e 500€/m2	3	
			Custo entre 500€/m2 e 600€/m2	2	
			Custo superior a 600€/m2	1	
	Espaço público	Custo inferior a 40€/m2	5		
		Custo entre 40€/m2 e 60€/m2	4		
		Custo entre 60€/m2 e 80€/m2	3		
		Custo entre 80€/m2 e 100€/m2	2		
		Custo superior a 100€/m2	1		
6	Propriedade dos imóveis da entidade gestora, associada ou do respetivo município (incluindo contratos promessa de compra e venda ou permuta)	Percentagem da área bruta de construção dos imóveis envolvidos	% / 20	10%	

Nos casos das candidaturas que apresentem mais do que uma intervenção, a pontuação final de cada intervenção é a que resulta da divisão da pontuação obtida pela aplicação dos critérios de avaliação acima definidos, pelo número de ordem de prioridade dessa intervenção, conforme indicado na candidatura.

Caso ocorra empate entre pontuações de intervenções candidatas, são aplicados os critérios de desempate a seguir definidos, sendo a pontuação final apurada da forma definida para os critérios de avaliação.

Caso persista o empate, o desempate é realizado tendo em conta a ordem de entrada das candidaturas.

Critérios de desempate		Valorização	Pontuação	Ponderação
A	Maturidade da Área de Reabilitação Urbana (ARU) onde se insere a intervenção, nos termos dos artigos 7º e 13º do RJRU	Publicada em DR	5	30%
		Aprovada pela Assembleia Municipal	4	
		Aprovada pela Câmara Municipal	3	
		Sem ARU	0	
B	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) onde se insere a intervenção, nos termos dos artigos 8º e 16º do RJRU	Publicada em DR	5	20%
		ORU com parecer favorável do IHRU	3	
		Ainda sem ORU	0	
C	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos do artigo 14º do RJRU	Em sede de IMI e IMT	5	30%
		Em sede de IMI	4	
		Em sede de IMT	3	
		Sem benefícios fiscais	0	
D	Existência de redução de taxas municipais para a reabilitação	Sim	5	20%
		Não	0	