

Regulamento

Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade

- 2ª Fase -

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento define os termos para a disponibilização dos instrumentos financeiros associados aos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. (Turismo Fundos), tendo em vista a dinamização do investimento e a criação de emprego nos territórios de baixa densidade, identificados como tal no Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro.

Artigo 2.º

Modelo de Atuação

1. A disponibilização dos instrumentos financeiros referidos no artigo anterior traduz-se numa operação de investimento imobiliário que se concretiza mediante:
 - a) A aquisição, por parte de um dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão da Turismo Fundos, da propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente, sobre imóveis que preencham os requisitos enunciados no presente Regulamento, permitindo dotar as entidades proponentes dos meios financeiros necessários à valorização económica desses imóveis;
 - b) A celebração com a entidade proponente de um contrato de arrendamento com opção de compra, simultaneamente com a aquisição do imóvel.
2. No âmbito da operação a que se refere o número anterior, é enquadrável o investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação dos imóveis adquiridos.

Artigo 3.º

(Aplicação de Fundos)

1. Um mínimo de 60% dos meios financeiros disponibilizados com a operação destinam-se a ser aplicados na valorização do imóvel objeto da operação, através do investimento em obras.
2. O valor remanescente dos meios financeiros disponibilizados com a operação poderá também ser aplicado em investimento não imobiliário, designadamente na aquisição de equipamentos, mobiliário e decoração, estudos e projetos, promoção e marketing bem como no cancelamento de eventuais ónus existentes sobre o imóvel.
3. Caso a entidade proponente do projeto a candidatar ao presente Programa não seja a vendedora do imóvel objeto da operação ao Fundo, o valor referido no número anterior poderá também ser aplicado no pagamento do preço de aquisição do imóvel ao respetivo proprietário.
4. O produto da operação poderá, em alternativa, ser aplicado na valorização económica de outro ativo imobiliário, propriedade da entidade proponente, afeto ou a afetar ao setor do turismo, caso o imóvel a adquirir pelo Fundo esteja já afeto a uma atividade turística e não careça de investimento.

Artigo 4.º

Dotação

1. O montante afeto ao Programa, no âmbito a presente fase é de 25 milhões de euros, e é proveniente da dotação fixada para a 1ª fase do mesmo, podendo ser aumentada pela Turismo Fundos caso se justifique face às propostas de investimento apresentadas.
2. A dotação referida no número anterior é assegurada pela liquidez disponível em cada um dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela Turismo Fundos.

Artigo 5.º

Entidades Proponentes

Podem ser entidades proponentes as micro, pequenas e médias empresas, de qualquer natureza, que reúnam os seguintes requisitos:

- a) Terem a situação regularizada para com a Administração Fiscal, a Segurança Social, os Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão da Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I.P., à data da formalização da aquisição dos ativos por parte dos Fundos geridos pela Turismo Fundos;
- b) Disporem de recursos humanos, próprios ou subcontratados, e materiais necessários ao desenvolvimento dos projetos;
- c) Terem contabilidade organizada nos termos da legislação aplicável;
- d) Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data da candidatura, de sanção administrativa ou judicial pela utilização de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;
- e) Não terem sido condenadas, nos dois anos anteriores à data da candidatura, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes.

Artigo 6.º

Elegibilidade dos Projetos

- 1. São elegíveis os projetos que tenham por objeto ativos imobiliários localizados nas regiões abrangidas pelo PNCT, constantes Anexo I do presente Regulamento.
- 2. Os projetos de investimento a realizar devem traduzir a valorização económica dos ativos imobiliários em causa, através de atividades turísticas ou outras que com estas demonstrem estar especialmente relacionadas, e que promovam o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais.
- 3. Os projetos devem ainda cumprir as seguintes condições:
 - a) Caso prevejam a realização de obras, sujeitas a autorização pelas entidades competentes, possuírem, pelo menos, um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado;
 - b) Terem asseguradas as respetivas fontes de financiamento, de modo a garantir a cobertura total do investimento associado à operação;
 - c) Demonstrarem ser ambientalmente sustentáveis, devendo prever medidas de gestão eficiente de energia, de água e de controlo dos resíduos sólidos;
 - d) Demonstrarem ser financeira e economicamente sustentáveis.

4. Verificando-se a situação prevista na alínea a) do número anterior, o projeto de arquitetura referente às obras a realizar no imóvel deverá encontrar-se aprovado pelas entidades competentes até à data em que são realizadas as avaliações imobiliárias previstas na alínea c) do nº 1 do artigo 10º, sendo que a aquisição do imóvel pelo Fundo só será concretizada após a apresentação da licença de construção emitida pela Câmara Municipal respetiva.

Artigo 7.º

Requisitos dos Ativos Imobiliários

1. Os ativos imobiliários devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:
 - a) Localizarem-se nos territórios de baixa densidade, identificados no Anexo I ao presente Regulamento;
 - b) Constituírem prédios urbanos, frações autónomas de prédios urbanos, prédios mistos ou prédios rústicos, desde que, neste último caso, estejam associados a um prédio urbano ou a um prédio misto e seja demonstrada a sua relevância para o desenvolvimento da atividade turística que se pretende prosseguir no âmbito do projeto apresentado;
 - c) Terem a sua situação matricial e predial regularizada;
 - d) Disporem de licença ou autorização de utilização, quando aplicável;
 - e) Disporem de certificado energético (SCE), quando aplicável;
 - f) Tratando-se de edifícios afetos a uma determinada atividade, disporem de autorização para o exercício da mesma e, caso se trate de atividade sujeita a registo no Registo Nacional do Turismo, encontrarem-se devidamente registados.
2. O cancelamento de quaisquer ónus ou encargos que possam incidir sobre os imóveis deve encontrar-se assegurado, nomeadamente como consequência do projeto apresentado, até à data da concretização da aquisição por parte dos Fundos.

Artigo 8.º

Candidaturas

1. A submissão de candidaturas é efetuada diretamente junto da Turismo Fundos, através de formulário próprio disponível no respetivo website (www.turismofundos.pt).
2. O prazo para submissão de candidaturas tem início em 17 de setembro de 2018 e termina em 31 de março de 2019.
3. As candidaturas são instruídas com os elementos indicados no Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 9.º

Critérios de Enquadramento da Operação

A análise e apreciação de cada operação proposta atende aos seguintes critérios:

- a) Contributo do projeto para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura dos territórios;
- b) Contributo do projeto para a valorização do património cultural e natural, assim como para o desenvolvimento sustentável das comunidades locais;
- c) Grau de inovação do projeto a realizar, face à oferta já existente na região.

Artigo 10.º

Análise

1. O processo de análise das candidaturas compreende as seguintes fases:
 - a) Análise do enquadramento da candidatura e do cumprimento dos requisitos específicos estabelecidos no presente Regulamento;
 - b) Análise preliminar dos critérios de enquadramento da operação e da viabilidade económica do projeto de investimento;
 - c) Avaliação imobiliária do imóvel objeto da candidatura por, no mínimo, dois peritos avaliadores, nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro;

- d) Comunicação, às entidades proponentes, dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores, ao imóvel objeto da operação e confirmação da manutenção do interesse na operação caso o montante máximo da operação apurado nos termos do n.º 2 do artigo 12.º seja inferior ao valor proposto na candidatura;
 - e) Apreciação da viabilidade económica e financeira da operação em face do valor do imóvel avaliado pelos peritos, antes e pós projeto de investimento.
2. Nos casos em que as candidaturas não demonstrem cumprir os critérios de enquadramento ou algum dos requisitos específicos previstos no presente Regulamento, a Turismo Fundos informa as entidades proponentes da inexistência de condições para que a candidatura prossiga para as fases a que se referem as alíneas c) a e) do número anterior.
 3. Os encargos com as avaliações imobiliárias referidas na alínea c) do n.º 1 são suportados pelas entidades proponentes, observando-se o disposto no número seguinte.
 4. Para os efeitos do previsto no número anterior, após comunicação, pela Turismo Fundos, da conclusão das fases a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 as entidades proponentes da candidatura efetuam uma provisão no montante de € 2.500.
 5. A Turismo Fundos pode solicitar esclarecimentos e informação adicional sempre que entenda necessário.
 6. A análise das candidaturas apresentadas é efetuada à medida que as mesmas sejam apresentadas, podendo ser tomada a decisão final sobre cada uma das candidaturas apresentadas, antes do termo do prazo referido no n.º 2 do artigo 8.º.

Artigo 11.º

Decisão

1. Concluído o processo de análise, a Turismo Fundos toma a decisão final relativamente a cada uma das operações propostas.
2. A Turismo Fundos comunica a sua decisão às entidades proponentes e, em caso de decisão favorável, as respetivas condições.
3. A Turismo Fundos pode fazer depender a sua decisão da verificação de condições prévias ou da confirmação de alguns dos elementos apresentados no âmbito da candidatura, que são identificadas na comunicação referida no número anterior.

Artigo 12.º

Condições da Operação

1. O valor de cada operação pode ascender até um valor máximo de €3.000.000, observando-se o disposto no número seguinte.
2. Na determinação do valor de cada operação, a Turismo Fundos tem como limite máximo o valor de 90% da média simples das avaliações do imóvel no seu estado atual e do seu valor potencial concluído no momento atual, efetuadas pelos peritos avaliadores nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 10.º do presente Regulamento.
3. O prazo do contrato de arrendamento a que se refere a alínea c) do artigo 2.º do presente Regulamento é, no máximo, de 15 anos e, no mínimo, de 3 anos.
4. A renda anual, paga mensalmente, é calculada mediante a aplicação de uma taxa de remuneração reduzida, correspondente à Euribor a doze meses, com mínimo zero, acrescida de 1,5%, sobre o valor da aquisição do imóvel ou sobre o valor global da operação, caso o Fundo adquirente suporte o custo das obras a realizar no imóvel, nos termos do n.º 2 do artigo 2º do presente Regulamento.
5. À entidade proponente é facultada a opção de compra do imóvel, que pode ser exercida a partir do terceiro ano de vigência do arrendamento ou a partir do terceiro ano decorrido após o termo do período de carência de rendas, caso haja lugar à mesma, e até ao termo do prazo do contrato de arrendamento.
6. O preço de aquisição do imóvel no âmbito do exercício da opção de compra, corresponde ao valor do investimento total realizado pelo Fundo, atualizado anualmente de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, em qualquer caso limitada a zero quando a variação do índice seja negativa.
7. Atentas as características de cada operação e da entidade proponente, pode ainda a Turismo Fundos definir determinadas condições, tais como períodos de carência para o pagamento da renda, garantias de cumprimento das obrigações a assumir pela entidade proponente, bem como a imputação de eventuais custos e encargos que o Fundo vier a suportar no contexto da operação.

Artigo 13.º

Contratualização da Operação

1. Recebida a comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 11.º, a empresa proponente deve, no prazo que lhe for fixado para o efeito, informar a Turismo Fundos da aceitação das condições propostas.
2. A Turismo Fundos, após a aceitação da proposta pela proponente, remete à mesma a minuta do contrato a celebrar para concretização da operação.

Artigo 14.º

Disposições Finais

1. A candidatura à presente fase do Programa implica a aceitação das regras estabelecidas no presente Regulamento.
2. As entidades proponentes que tenham submetido candidaturas à 1ª fase do Programa, podem, no prazo máximo de 10 dias úteis contados do início da 2ª fase, solicitar a transferência das suas candidaturas para a 2ª fase, desde que cumpram com todos os critérios de enquadramento e requisitos específicos definidos no presente Regulamento.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do Artigo 6.º)

Regiões abrangidas

NUT III	Concelhos
Alentejo Central	Alandroal Arraiolos Borba Estremoz Évora Montemor-o-Novo Mora Mourão Portel Redondo Reguengos de Monsaraz Vendas Novas Viana do Alentejo Vila Viçosa
Alentejo Litoral	Alcácer do Sal Grândola Odemira Santiago do Cacém
Algarve	Alcoutim Aljezur Castro Marim Monchique Vila do Bispo
Alto Alentejo	Alter do Chão Arronches Avis Campo Maior Castelo de Vide Crato Elvas Fronteira Gavião Marvão Monforte Nisa Ponte de Sor Portalegre Sousel
Alto Minho	Arcos de Valdevez Melgaço Monção Paredes de Coura Ponte da Barca Vila Nova de Cerveira

Alto Tâmega	Boticas Chaves Montalegre Ribeira da Pena Valpaços Vila Pouca de Aguiar
Área Metropolitana do Porto	Arouca
Ave	Cabeceiras de Basto Fafe Mondim de Basto Póvoa de Lanhoso Vieira do Minho
Baixo Alentejo	Aljustrel Almodôvar Alvito Barrancos Beja Castro Verde Cuba Ferreira do Alentejo Mértola Moura Ourique Serpa Vidigueira
Beira Baixa	Castelo Branco Idanha -a -Nova Oleiros Penamacor Proença -a -Nova Vila Velha de Ródão
Beiras e Serra da Estrela	Almeida Belmonte Celorico da Beira Covilhã Figueira de Castelo Rodrigo Fornos de Algodres Fundão Gouveia Guarda Manteigas Meda Pinhel Sabugal Seia Trancoso
Cávado	Terras de Bouro Vila Verde
Douro	Alijó Armamar Carrazeda de Ansiães

	<p>Freixo de Espada à Cinta Lamego Mesão Frio Moimenta da Beira Murça Penedono Peso da Régua Sabrosa Santa Marta de Penaguião São João da Pesqueira Sernancelhe Tabuaço Taruca Torre de Moncorvo Vila Nova de Foz Côa. Vila Real</p>
Lezíria do Tejo	<p>Chamusca Coruche</p>
Médio Tejo	<p>Abrantes Constância Ferreira do Zêzere Mação Sardoal Sertã Vila de Rei Vila Nova da Barquinha</p>
Região de Aveiro	<p>Sever do Vouga</p>
Região de Coimbra	<p>Arganil Góis Lousã Miranda do Corvo Mortágua Oliveira do Hospital Pampilhosa da Serra Penacova Penela Soure Tábua Vila Nova de Poiares</p>
Região de Leiria	<p>Alvaiázere Ansião Castanheira de Pera Figueiró dos Vinhos Pedrógão Grande</p>
Região de Viseu Dão Lafões	<p>Aguiar da Beira Carregal do Sal Castro Daire Mangualde Nelas Oliveira de Frades Penalva do Castelo Santa Comba Dão São Pedro do Sul</p>

	Sátão Tondela Vila Nova de Paiva Vouzela
Tâmega e Sousa	Baião Celorico de Basto Cinfães Resende
Terras de Trás-os-Montes	Alfândega da Fé Bragança Macedo de Cavaleiros Miranda do Douro Mirandela Mogadouro Vila Flor Vimioso Vinhais
Algarve	Loulé, freguesias de: <ul style="list-style-type: none"> · Alte · Ameixial · Salir · União de freguesias de Querença, Tôr e Benafim <p>Silves, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · São Marcos da Serra <p>Tavira, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Cachopo · Santa Catarina da Fonte do Bispo
Alto Minho	Caminha, freguesias de: <ul style="list-style-type: none"> · União das freguesias de Arga (Baixo, Cima e São João) · União das freguesias de Gondar e Orbacém · Dem <p>Ponte de Lima, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Anais · Ardegão, Freixo e Mato · Associação de freguesias do Vale do Neiva · Bário e Cepões · Beiral do Lima · Boalhosa · Cabaços e Fojo Lobal · Cabração e Moreira do Lima · Calheiros · Estorãos · Friastelas · Gemieira · Gondufe · Labruja · Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte · Navió e Vitorino dos Piães · Poiares · Porto de Mós · São Bento · Serdedelo

	<p>Valença, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Boivão · Fontoura · União das freguesias de Gondomil e Sanfins · União das freguesias de São Julião e Silva <p>Viana do Castelo, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Montaria
Área Metropolitana do Porto	<p>Vale de Cambra, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Arões · Junqueira
Ave	<p>Guimarães:</p> <ul style="list-style-type: none"> · União das freguesias de Arosa e Castelões
Cávado	<p>Amares, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bouro (Santa Maria) · Goães · União das freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos · União das freguesias de Vilela, Seramil e Paredes Secas
Lezíria do Tejo	<p>Santarém, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · São Marcos da Serra · Silves · União das freguesias de Casével e Vaqueiros
Médio Tejo	<p>Tomar, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Olalhas · Sabacheira · União das freguesias de Além da Ribeira e Pedreira · União das freguesias de Casais e Alviobeira · União das freguesias de Serra e Junceira <p>Ourém, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Espite · União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais · União das freguesias de Matas e Cercal · União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos
Região de Aveiro	<p>Águeda:</p> <ul style="list-style-type: none"> · União das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão · União das freguesias do Préstimo e Macieira de Alcoba
Região de Coimbra	<p>Condeixa -a -Nova, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Furadouro
Região de Leiria	<p>Pombal, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Abiul
Região de Viseu Dão Lafões	<p>Viseu, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Calde · Cavernães · Cota

	<ul style="list-style-type: none"> · Ribafeita · São Pedro de France · União das freguesias de Barreiros e Cepões
Tâmega e Sousa	<p>Amarante, freguesias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ansiães · Candemil · Gouveia (São Simão) · Jazente · Rebordelo · Salvador do Monte · União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea · União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei · União das freguesias de Olo e Canadelo · Vila Chã do Marão <p>Castelo de Paiva, freguesia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Real <p>Marco de Canaveses</p> <ul style="list-style-type: none"> · Várzea, Aliviada e Folhada

ANEXO II

(a que se refere o n.º 3 do Artigo 8.º)

Da entidade proponente:

- Código de acesso à certidão do Registo Comercial (para sociedades);
- Estatutos ou pacto social (para sociedades);
- Declaração de início de atividade nas finanças, onde conste a CAE da atividade que vai desenvolver (para ENI);
- Certificação PME (obtida em www.iapmei.pt);
- Declarações comprovativas perante a administração fiscal e a segurança social;
- Relatório e contas dos 3 últimos exercícios, se aplicável.

Do projeto de investimento imobiliário a realizar:

- Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado pela Câmara Municipal competente para as obras a realizar no imóvel, caso haja lugar às mesmas¹;
- Memória descritiva do projeto de investimento, com todas as peças escritas e desenhadas;
- Plano de negócios, incluindo o estudo de viabilidade económica e financeira do projeto, com o programa de investimento discriminado, respetiva cobertura financeira e demonstração de resultados previsionais com os pressupostos de exploração assumidos nas projeções.

¹ até à data das avaliações imobiliárias realizadas pelos peritos deverá ser apresentado o projeto de arquitetura aprovado; até à data da concretização da aquisição do imóvel pelo Fundo deverá ser apresentada a licença de construção emitida pela Câmara Municipal respetiva.

Do imóvel a alienar:

- Caderneta predial atualizada;
- Certidão do Registo Predial ou código de acesso à certidão permanente;
- Fotografias dos ativos imobiliários a afetar à atividade turística;
- Licença de utilização, se aplicável;
- Registo do empreendimento no Registo Nacional do Turismo, se aplicável;
- Certificado de desempenho energético e de qualidade do ar interior (nos termos do Decreto-Lei n.º nº 118/2013, de 20 de abril), se aplicável;
- Plantas de arquitetura das construções existentes correspondentes às telas finais aprovadas pela competente Câmara Municipal, se aplicável.