

Regulamento de Financiamento

(Fundamentação da adoção do regulamento)

O Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, criou o Fundo Revive Natureza (FRN), para a promoção da recuperação de imóveis devolutos inseridos em património natural.

Este veículo, ágil, de prossecução das diversas políticas e objetivos de interesse público tem como objeto, declarado, definir um regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis nele integrados (cfr. artigo 1.º do diploma legal que cria o fundo).

A opção por uma forma distintiva de assegurar a utilização, rentabilização e recuperação do património, com impacto social positivo, está bem espelhada nas características especiais deste Fundo. Veja-se, neste sentido, o afastamento, expresso, de certas regras que, tipicamente, poderiam ser mobilizadas para concretizar os procedimentos de atribuição dos imóveis, para os fins previstos no diploma, ou mesmo para enquadrar a integração de imóveis no ativo do Fundo (cfr. artigo 3.º, n.º 2 e artigo 8.º, ambos do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro).

Entre as características especiais e, na verdade, distintivas deste fundo, encontra-se a possibilidade de o fundo conceder financiamento, expressamente prevista no artigo 6.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

Esta faculdade é ordenada à finalidade de auxiliar a recuperação dos imóveis, o arranque da exploração das atividades propostas pelas entidades que venham a ser cocontratantes do fundo e, assim, ao sucesso do impacto económico e social pretendido pelo legislador.

O financiamento não é, no entanto, um pressuposto ou condição de funcionamento do fundo ou de desenvolvimento das atividades nos respetivos imóveis. Os interessados poderão optar, nos casos em que os concursos não excluam a possibilidade de financiamento atribuído pelo FRN, por submeter-se às regras de financiamento fixadas pelo FRN, isto é: aquelas que são fixadas pelo presente regulamento e as que sejam decididas, em concreto, para cada imóvel (se for o caso), ou, por outro lado, podem optar por recorrer a outras formas de financiamento, público ou privado, ou mesmo a capitais próprios.

Assim, o financiamento do fundo não é um direito de quem se torna adjudicatário num procedimento pré-contratual e celebra um contrato de concessão de exploração de um imóvel (não há uma garantia de financiamento). A apresentação de proposta e a sua transformação em contrato não podem ter como pressuposto a eventual atribuição de financiamento. Quem celebra o contrato de concessão de exploração de um imóvel do FRN tem, no máximo, a possibilidade apresentação de um pedido de financiamento que, no limite, poderá ser recusado, caso se entenda que não há demonstração da capacidade de reembolso exigida.

Por outro lado, o financiamento concedido pelo fundo é, sempre, parcial, reembolsável, remunerado e sujeito à prestação de garantias adequadas (cfr. artigo 6.º, n.º 6 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro).

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 6.º, n.ºs 5 e 6, do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro e dos artigos do 9.º, alíneas j), e 11.º, n.º 2, alínea b), do Anexo I ao diploma legal identificado, o Conselho Geral, após proposta de sociedade gestora, determina a aprovação do seguinte Regulamento de Financiamento.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece regras de financiamento dos projetos de recuperação de imóveis e exploração turística do património integrado no Fundo Revive Natureza (“FRN”), criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

Artigo 2.º

Exclusividade dos beneficiários

Só podem ser beneficiárias do financiamento atribuído pelo FRN as micro, pequenas e médias empresas, nos termos da Recomendação da Comissão n.º 2003-361-CE, relativa à definição de micro, pequena e média empresa, isoladamente e ou em consórcio, que tendo sido adjudicatárias num procedimento pré-contratual para a atribuição de direitos de exploração turística de um imóvel integrado no FRN, tenham conseguido cumprir a condição associada à adjudicação e, nessa sequência, celebrado um contrato de concessão.

Artigo 3.º

Eventualidade do financiamento

1 - A adjudicação no âmbito de procedimento pré-contratual para a atribuição de direitos de exploração turística de um imóvel integrado no FRN e sequente celebração de um contrato de concessão de exploração, de acordo com as regras do FRN, não atribui qualquer direito à obtenção de financiamento por parte do FRN.

2 - O cocontratante do FRN não está obrigado a recorrer ao financiamento concedido pelo fundo, podendo recorrer a meios próprios ou a meios de financiamento, públicos ou privados, alternativos.

3 - É possível cumular os financiamentos alternativos previsto no número anterior com o financiamento atribuído pelo FRN.

Artigo 4.º

Procedimentos passíveis de financiamento

Todos os projetos respeitantes a imóveis integrados no FRN, submetidos a procedimentos pré-contratuais, são passíveis de obterem financiamento, em caso de concessão da exploração a uma entidade privada, exceto se as peças do respetivo procedimento excluírem, expressamente, essa possibilidade.

Artigo 5.º

Princípios gerais do financiamento pelo FRN

O financiamento concedido pela FRN é, sempre, parcial, reembolsável, remunerado e sujeito à prestação de garantias adequadas.

Artigo 6.º

Competência da Sociedade Gestora

1 - Compete à sociedade gestora a tramitação do procedimento tendente à concessão do empréstimo, bem como a decisão final sobre a sua recusa ou concessão, dentro dos limites estabelecidos na lei, no presente regulamento e nas decisões do Conselho Geral.

2 - O Conselho Geral fixa, em cada momento, sob proposta da Sociedade Gestora, o montante máximo disponível para atribuição de financiamento ao abrigo do presente regulamento.

Artigo 7.º

Condições gerais do financiamento

As operações de financiamento ao abrigo do presente regulamento devem observar as seguintes condições:

- a) O financiamento a conceder não pode exceder 75% do montante do investimento respeitante ao projeto associado ao imóvel, com um limite de €200.000,00 (duzentos mil euros) por operação;
- b) O prazo do financiamento não pode exceder o prazo da concessão da exploração do imóvel;
- c) Período de carência automático: o financiamento beneficia do prazo de carência que resultar do contrato de concessão da exploração do imóvel, no que respeita ao pagamento da contrapartida financeira anual;
- d) Período de carência suplementar: pode ser concedido um prazo suplementar de carência, desde que a soma dos períodos de carência não exceda, em qualquer casos, os cinco anos;
- e) A taxa de juro aplicável, sem prejuízo daquilo que, em cada caso, possa ser fixado pelo CG do FRN, corresponde: à Euribor a 12 meses, com mínimo de zero, acrescida de 0,5% para os imóveis localizados em territórios de baixa densidade; à Euribor a 12 meses, com o mínimo de zero, acrescida de 1,5% para os restantes imóveis;
- f) O financiamento deve ser concedido em função da realização da obras e investimentos necessários ao início da exploração, devendo as condições de libertação do capital ficar definidas nos respetivos contratos, com os seguintes limites:
 - i) Só pode ser antecipado, no máximo, 25% do montante do financiamento antes do início da realização das obras ou outros investimentos;
 - ii) O pagamento de montantes adicionais, na sequência de um eventual adiantamento, só pode ser realizado depois de ser comprovada a regular realização das despesas respeitantes ao adiantamento;

- iii) A libertação do capital financiado não deve exceder cinco prestações, durante um prazo de dois anos, prorrogável por mais um ano.

Artigo 8.º

Condições de acesso

Os candidatos à concessão de empréstimo, para além de serem cocontratantes do FRN, no âmbito da exploração turística de imóveis integrados no fundo, devem:

- a) Ter a situação regularizada para com a Administração Tributária, a Segurança Social e os fundos de investimento imobiliário sob gestão da Turismo Fundos;
- b) Estar registados no Registo Central do Beneficiário Efetivo, se aplicável;
- c) Cumprir as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente encontrarem-se devidamente licenciadas para o exercício da mesma e devidamente registadas no Registo Nacional do Turismo, quando legalmente exigível;
- d) Dispor de recursos humanos, próprios ou subcontratados, e financeiros adequados ao desenvolvimento da respetiva atividade;
- e) Ter contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável;
- f) Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data celebração do contrato de concessão, 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;
- g) Não terem sido condenadas, nos dois anos anteriores à data da celebração do contrato de concessão, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes.

2 - A condição enunciada na alínea c) do número anterior pode ser cumprida até à data da celebração do respetivo contrato de financiamento.

3 - As condições enunciadas nas alíneas d) a g) são aferidas mediante declaração expressa por parte da empresa.

Artigo 9.º

Início do procedimento e limite temporal

1 - O pedido de acesso ao financiamento do fundo só pode ser feito após a celebração do contrato de concessão, através de um requerimento cujo formulário é disponibilizado no *site* do FRN, em www.revivenatura.pt no qual se elencam os documentos necessários, bem como as condições do empréstimo pretendido.

2 - O acesso ao financiamento pelo FRN só pode ser requerido nos primeiros seis meses após a celebração do contrato de concessão.

Artigo 10.º

Competência e parâmetros de avaliação da sociedade gestora

1 - Compete à sociedade gestora a análise do pedido de financiamento, tendo, para tanto, os mais amplos poderes instrutórios.

2 - A sociedade gestora pode solicitar quaisquer documentos, explicações, planos e reuniões que entender convenientes para aferir da viabilidade do projeto e a capacidade do requerente para saldar as obrigações do financiamento.

3 - A sociedade gestora avalia, nomeadamente:

- a) Aprovação ou demonstração de admissibilidade, por parte das entidades públicas competentes, da realização das obras ou operações urbanísticas necessárias à realização da operação e exploração da atividade, quando for o caso;
- b) Se estão asseguradas as fontes próprias de financiamento do projeto, pelo menos, 25% de capitais próprios, bem como a demonstração de que o financiamento contribui para a melhoria económico-financeira das respetivas empresas;

- c) Se não ultrapassa os 2 anos de execução, salvo em situações devidamente justificadas;
- d) Para efeitos de cálculo do financiamento a conceder são consideradas as despesas de investimento, corpóreas e incorpóreas, que façam parte integrante do projeto e que concorram para alcançar os seus objetivos, acrescido de até 10% para fundo de maneio, observando-se o disposto nos números seguintes.

4 - Não são suscetíveis de financiamento as despesas efetuadas com:

- a) Aquisição de viaturas automóveis e outro material circulante, exceto quando correspondam a equipamento necessário ao exercício dada atividade turística subjacente ao projeto;
- b) Despesas inerentes à participação em feiras;
- c) Trespases e direitos de utilização de espaços;
- d) Trabalhos para a própria empresa;
- e) Estudos, projetos e assistência técnica que, no seu conjunto, exceda 7% do investimento a financiar;
- f) Juros intercalares;
- g) O IVA, desde que recuperável, ainda que não tenha sido ou não venha ser efetivamente recuperado pelo beneficiário.

5 - A sociedade gestora deve escrutinar o plano de negócios e respetivos fundamentos, apresentado pelo requerente do empréstimo, solicitando todas as informações necessárias a comprovar os respetivos pressupostos e conclusões.

Artigo 11.º

Decisão da sociedade gestora

1 - A sociedade gestora analisa todos os elementos e decide pela concessão ou pela recusa do financiamento.

2 - O financiamento deve ser recusado casos os elementos e explicações do requerente não permitam obter uma demonstração sustentada da capacidade de financiamento ou caso não sejam cumpridas algumas das condições do financiamento.

3 - A sociedade gestora pode, a final, apresentar uma proposta de financiamento alternativa (inferior à requerida), cujo cumprimento considere possível face aos dados observados.

4 - A decisão de concessão de financiamento fixa os respetivos termos, nomeadamente no que respeita a prazos, taxa de juro, montante mutuado, condições de reembolso, período de carência e garantias.

5 - A decisão de financiamento, depois de aceite pelo requerente, leva à celebração de um contrato de financiamento, no qual se incorporam os respetivos termos.

6 - A sociedade gestora deve informar o CG de todos os contratos de financiamento por si celebrados, em nome do FRN.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.