



FUNDIESTAMO  
SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



## O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. **‘Mínima intervenção | máximo desempenho’**
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais



# O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

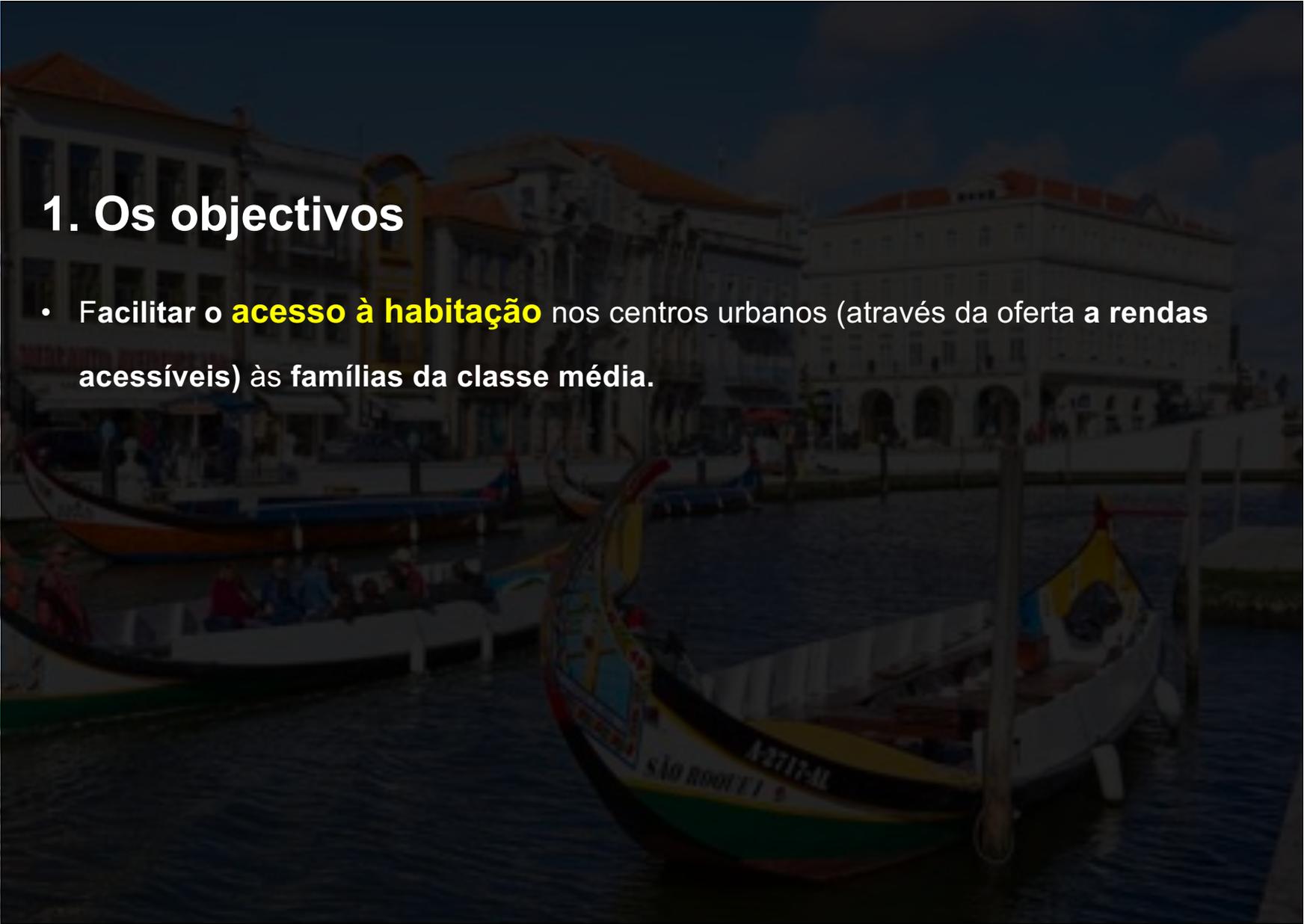
## 1. **Objetivos do FNRE**

2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. **'Mínima intervenção | máximo desempenho'**
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais



## 1. Os objectivos

- Facilitar o **acesso à habitação** nos centros urbanos (através da oferta a rendas acessíveis) às famílias da classe média.



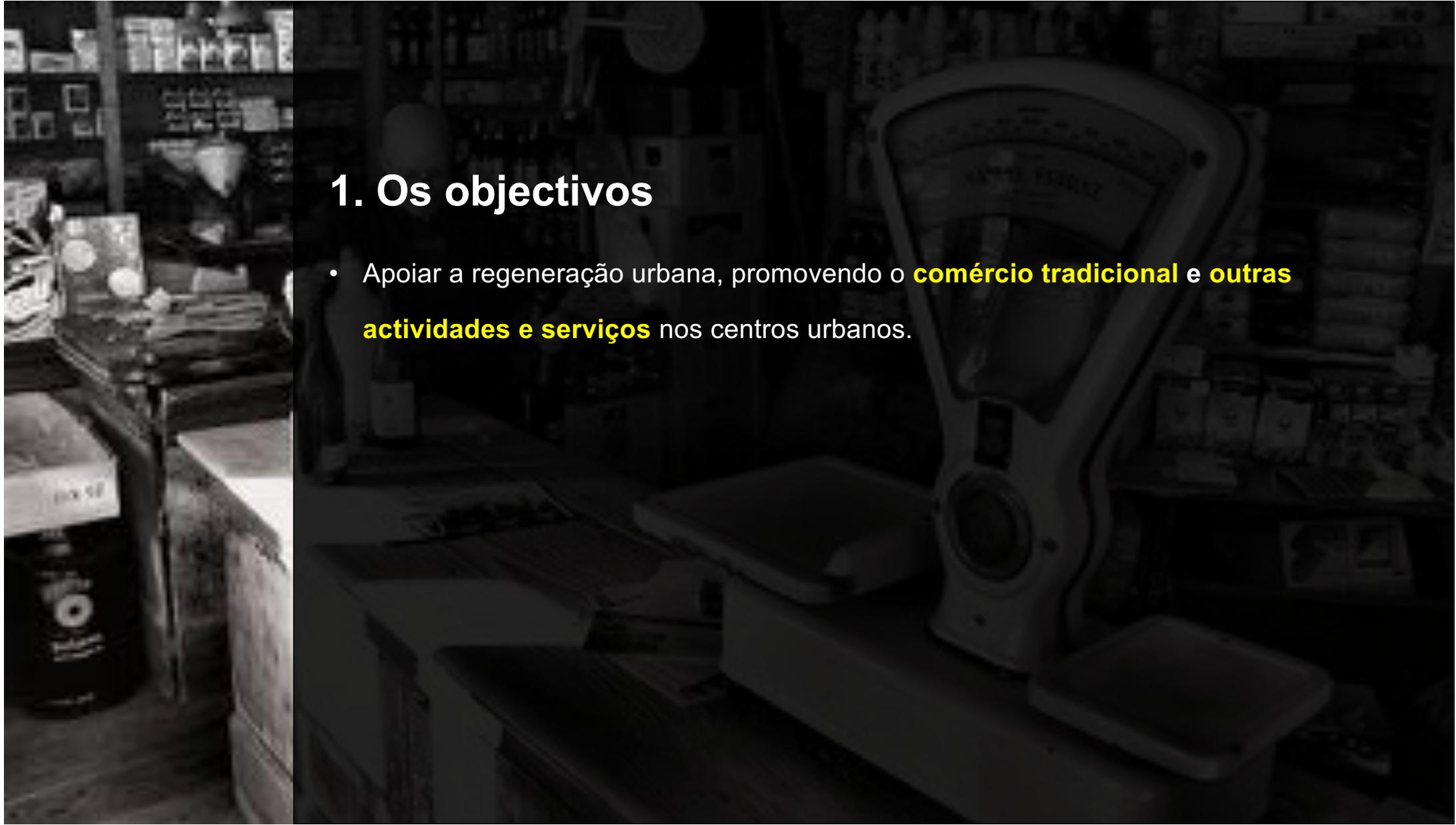




## 1. Os objectivos

- Aumentar a oferta de **quartos para estudantes do Ensino Superior**, igualmente a rendas acessíveis.





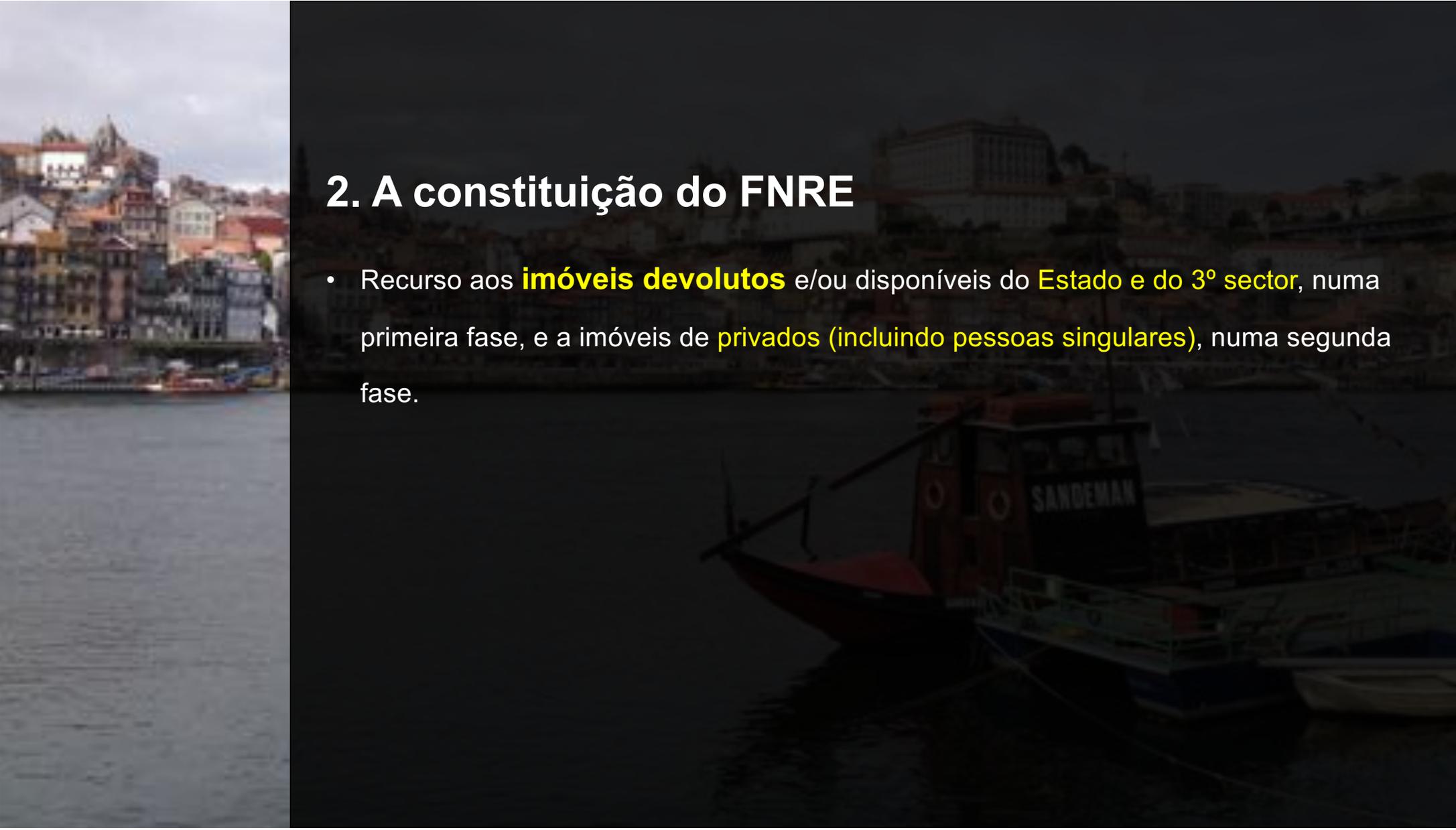
## 1. Os objectivos

- Apoiar a regeneração urbana, promovendo o **comércio tradicional** e **outras actividades e serviços** nos centros urbanos.



# O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
- 2. Constituição do FNRE**
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. ‘Mínima intervenção | máximo desempenho’
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais

A photograph of a coastal town with colorful buildings and a boat in the foreground. The town is built on a hillside, and the boat is in the water. The image is dark and serves as a background for the text.

## 2. A constituição do FNRE

- Recurso aos **imóveis devolutos** e/ou disponíveis do **Estado e do 3º sector**, numa primeira fase, e a imóveis de **privados (incluindo pessoas singulares)**, numa segunda fase.



## 2. A constituição do FNRE

- Financiamento da **reabilitação dos imóveis através do FEFSS**<sup>(1)</sup> (1 400 000 000 € disponíveis), para os colocar no **mercado da habitação**<sup>(2)</sup> a **rendas acessíveis**<sup>(2)</sup> (grosso modo 20% abaixo do valor de mercado), desde que o estudo de viabilidade económica aponte para um **rendimento líquido igual ou superior a 4%**.

<sup>(1)</sup> Desnecessidade de recorrer a fundos próprios, desnecessidade de endividamento, transferência do ónus da intervenção para a Fundiestamo, isenção de IMI, IMT, imposto de selo (habitação) e taxa de CMVM, ausência de restrição de localização em ARU, acesso a todos os instrumentos de apoio à habitação (IFRRU, Casa Eficiente),

<sup>(2)</sup> Em pelo menos 51% da área bruta, por subfunção, por município.



## 2. A constituição do FNRE

- Criação de um **fundo (FNRE) de subfundos**<sup>(1)</sup>, gerido pela **Fundiestamo SGFII, S.A.**, empresa pública supervisionada pela CMVM e pelo Banco de Portugal

<sup>(1)</sup> Em cada subfundo, o(s) participante(s) em espécie detém(ê)m 70% das UP e o participante em capital (a Segurança Social) detém os restantes 30%).

# O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
- 3. Evolução do FNRE até ao momento presente**
4. ‘Mínima intervenção | máximo desempenho’
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais

# MARCOS RELEVANTES

# MARCOS RELEVANTES

- 2000**    **Constituição da Fundiestamo SGFII (DL 209/2000)**
- 2006    Início da atividade da Sociedade
- 2007    Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I

# MARCOS RELEVANTES

2000 Constituição da Fundiestamo SGFII (DL 209/2000)

**2006 Início da atividade da Sociedade**

2007 Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I

2010 Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança

## MARCOS RELEVANTES

- 2007 Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I
- 2010 Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança
- 2016 Criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (RCM 48/2016)**
- 2017 Elaboração dos instrumentos de constituição e funcionamento do FNRE
- 2017 Contactos com potenciais participantes em espécie

# MARCOS RELEVANTES

2010 Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança

2016 Criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (RCM 48/2016)

**2017 Elaboração dos instrumentos de constituição e funcionamento do FNRE**

Contactos com potenciais participantes em espécie

DL 150/2017 que obriga o Estado a indicar à Fundiestamo os imóveis disponíveis

## MARCOS RELEVANTES

2016 Criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (RCM 48/2016)

2017 Elaboração dos instrumentos de constituição e funcionamento do FNRE

### **Contactos com potenciais participantes em espécie**

DL 150/2017 que obriga o Estado a indicar à Fundiestamo os imóveis disponíveis

2018 Contratação de 4 novos colaboradores

## MARCOS RELEVANTES

2017      Elaboração dos instrumentos de constituição e funcionamento do FNRE

Contactos com potenciais participantes em espécie

**DL 150/2017 que obriga o Estado a indicar à Fundiestamo os imóveis disponíveis**

2018      Contratação de 4 novos colaboradores

'Road Show' promovido pela Secretaria de Estado da Habitação

# MARCOS RELEVANTES

Contactos com potenciais participantes em espécie

DL 150/2017 que obriga o Estado a indicar à Fundiestamo os imóveis disponíveis

## **2018 Contratação de 4 novos colaboradores**

'Road Show' promovido pela Secretaria de Estado da Habitação

Intensificação dos contactos com potenciais participantes em espécie

## MARCOS RELEVANTES

- DL 150/2017 que obriga o Estado a indicar à Fundiestamo os imóveis disponíveis
- 2018
  - Contratação de 4 novos colaboradores
  - 'Road Show' promovido pela Secretaria de Estado da Habitação**
  - Intensificação dos contactos com potenciais participantes em espécie
  - Sinalização de cerca de 250 imóveis (entre Abril e Dezembro de 2018)

# MARCOS RELEVANTES

2018      Contratação de 4 novos colaboradores

'Road Show' promovido pela Secretaria de Estado da Habitação

**Intensificação dos contactos com potenciais participantes em espécie**

Sinalização de cerca de 250 imóveis (entre Abril e Dezembro de 2018)

Modelo 'mínima intervenção / máximo desempenho'

# MARCOS RELEVANTES

'Road Show' promovido pela Secretaria de Estado da Habitação

Intensificação dos contactos com potenciais participantes em espécie

**Sinalização de cerca de 250 imóveis (entre Abril e Dezembro de 2018)**

Modelo 'mínima intervenção / máximo desempenho'

Constituição da equipa editorial do Guia FNRE

# MARCOS RELEVANTES

Intensificação dos contactos com potenciais participantes em espécie

Sinalização de cerca de 250 imóveis (entre Abril e Dezembro de 2018)

**Modelo 'mínima intervenção / máximo desempenho'**

Constituição da equipa editorial do Guia FNRE

Autorização dos dois primeiros Subfundos

# MARCOS RELEVANTES

Sinalização de cerca de 250 imóveis (entre Abril e Dezembro de 2018)

Modelo 'mínima intervenção / máximo desempenho'

## **Constituição da equipa editorial do Guia FNRE**

Autorização dos dois primeiros Subfundos

2019 Adjudicação dos primeiros projetos

# MARCOS RELEVANTES

Modelo 'mínima intervenção / máximo desempenho'

Constituição da equipa editorial do Guia FNRE

## **Autorização dos dois primeiros Subfundos**

2019 Adjudicação dos primeiros projetos

Autorização de mais três Subfundos

# MARCOS RELEVANTES

Constituição da equipa editorial do Guia FNRE

Autorização dos dois primeiros Subfundos

## **2019**    **Adjudicação dos primeiros projetos**

Autorização de mais três Subfundos

Constituição das bolsas de equipas de projeto

# MARCOS RELEVANTES

- Autorização dos dois primeiros Subfundos
- 2019 Adjudicação dos primeiros projetos
- Autorização de mais três Subfundos**
- Constituição das bolsas de equipas de projeto
- DL 30/2019, que sinaliza 34 imóveis para o FNRE para residências de estudantes

# MARCOS RELEVANTES

2019 Adjudicação dos primeiros projetos

Autorização de mais três Subfundos

## **Constituição das bolsas de equipas de projeto**

DL 30/2019, que sinaliza 34 imóveis para o FNRE para residências de estudantes

# MARCOS RELEVANTES

Autorização de mais três Subfundos

Constituição das bolsas de equipas de projeto

**DL 30/2019, que sinaliza imóveis para adaptar a residências de estudantes**



## O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
- 4. 'Mínima intervenção | máximo desempenho'**
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais

## OBJETIVOS:

## OBJETIVOS:

- **Minimizar a intervenção (e o custo económico e ambiental)**
- Maximizar a qualidade, a segurança e o conforto
- Assegurar uma rendibilidade anual líquida de 4 % ou superior

## OBJETIVOS:

- Minimizar a intervenção (e o custo económico e ambiental)
- **Maximizar a qualidade, a segurança e o conforto**
- Assegurar uma rendibilidade anual líquida de 4 % ou superior

## OBJETIVOS:

- Minimizar a intervenção (e o custo económico e ambiental)
- Maximizar a qualidade, a segurança e o conforto
- **Assegurar uma rentabilidade anual líquida de 4 % ou superior**

# Mínima intervenção | máximo desempenho





## Guide Book FNRE

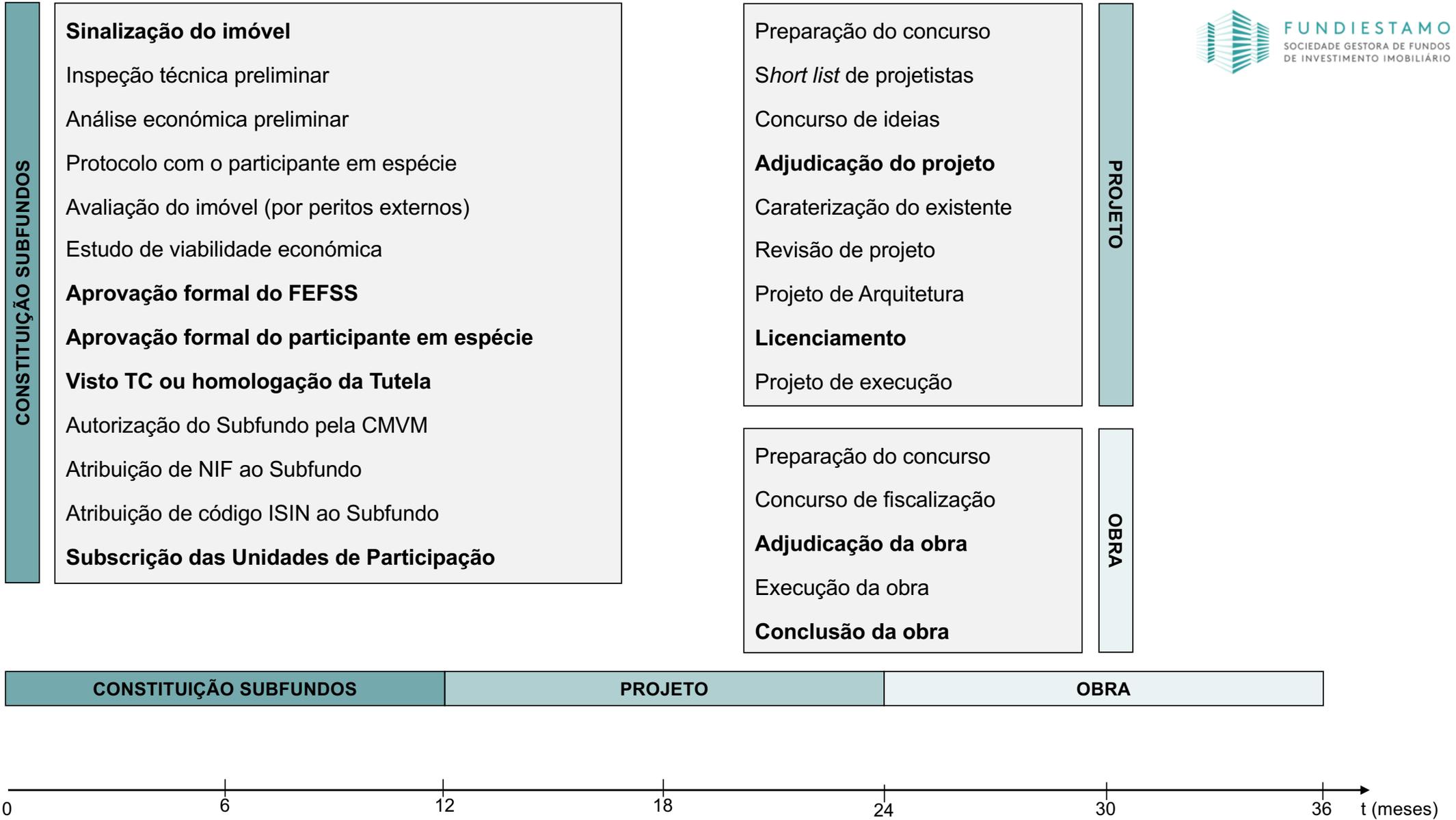
A Construção Magazine dedicou o N.º 88 ao FNRE, tendo convidado os coordenadores do Guide Book FNRE, para escreverem artigos sobre cada um dos tópicos/capítulos deste guia, nomeadamente:

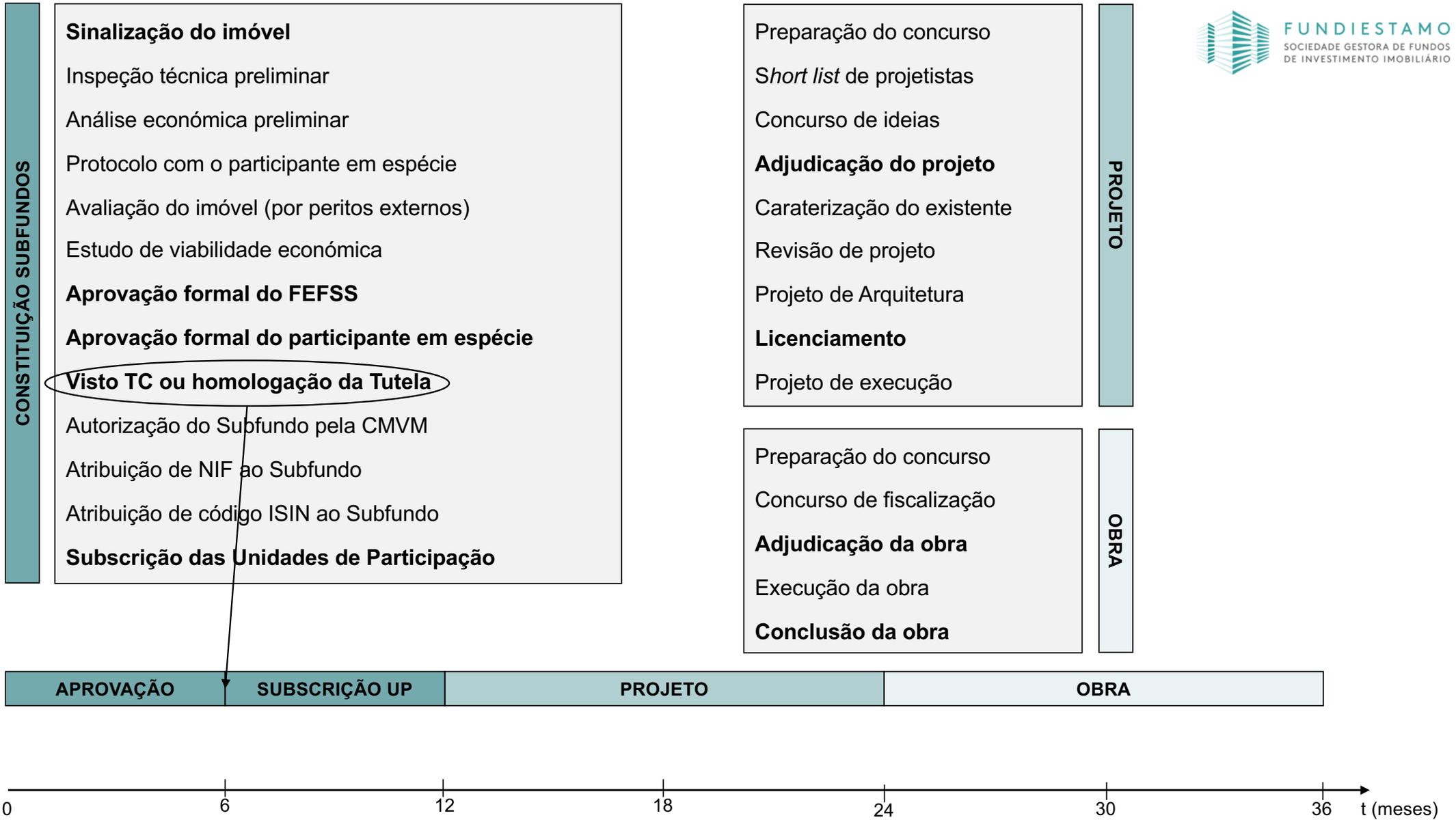
- (1) Caracterização do existente – Prof. Aníbal Costa (U. Aveiro),
- (2) Segurança estrutural e sísmica – Prof. João Azevedo (IST),
- (3) Segurança contra incêndio – Eng.º António Leça Coelho (LNEC),
- (4) Conforto térmico e eficiência energética – Prof. Vasco Freitas (FEUP),
- (5) Ventilação e qualidade do ar interior – Prof. Manuel Gameiro (FCTUC),
- (6) Conforto acústico – Prof. Luís Godinho (FCTUC),
- (7) Conforto visual – Prof. António Gomes Martins (FCTUC),
- (8) – Instalações – Prof. Guilherme Carrilho da Graça (FCUL),
- (9) Acessibilidades – Prof. Nuno Valentim (FAUP),
- (10) Arquitectura e Património – Prof. José Aguiar (FAUL),
- (11) Sustentabilidade e resíduos da construção e demolição (RCD) – Prof. José Silvestre (IST) e
- (12) Building Information Modelling (BIM) – Prof. António Aguiar Costa (IST)

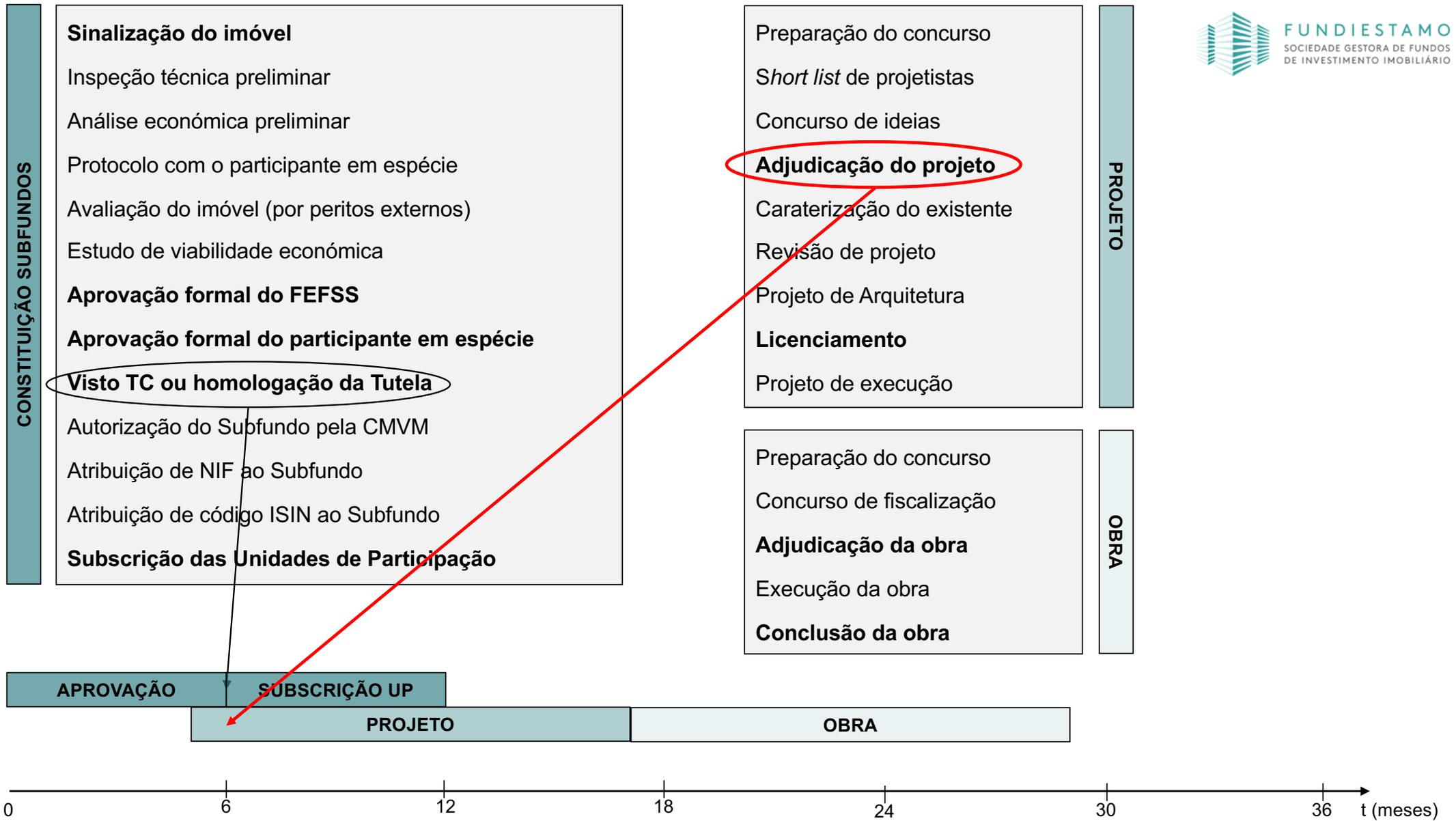


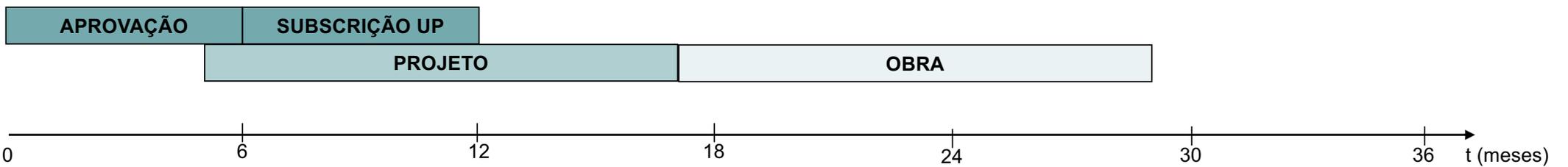
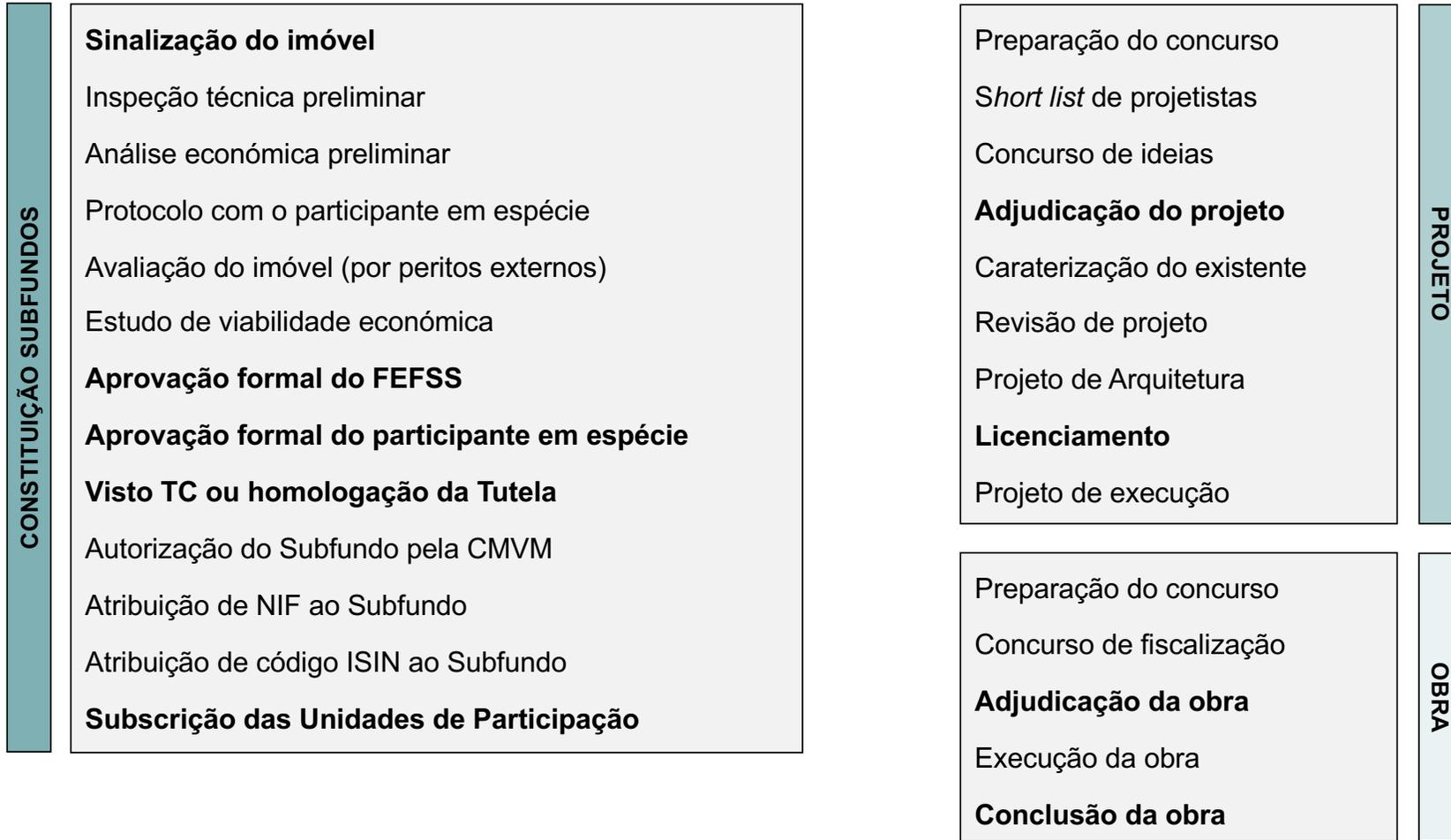
## O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

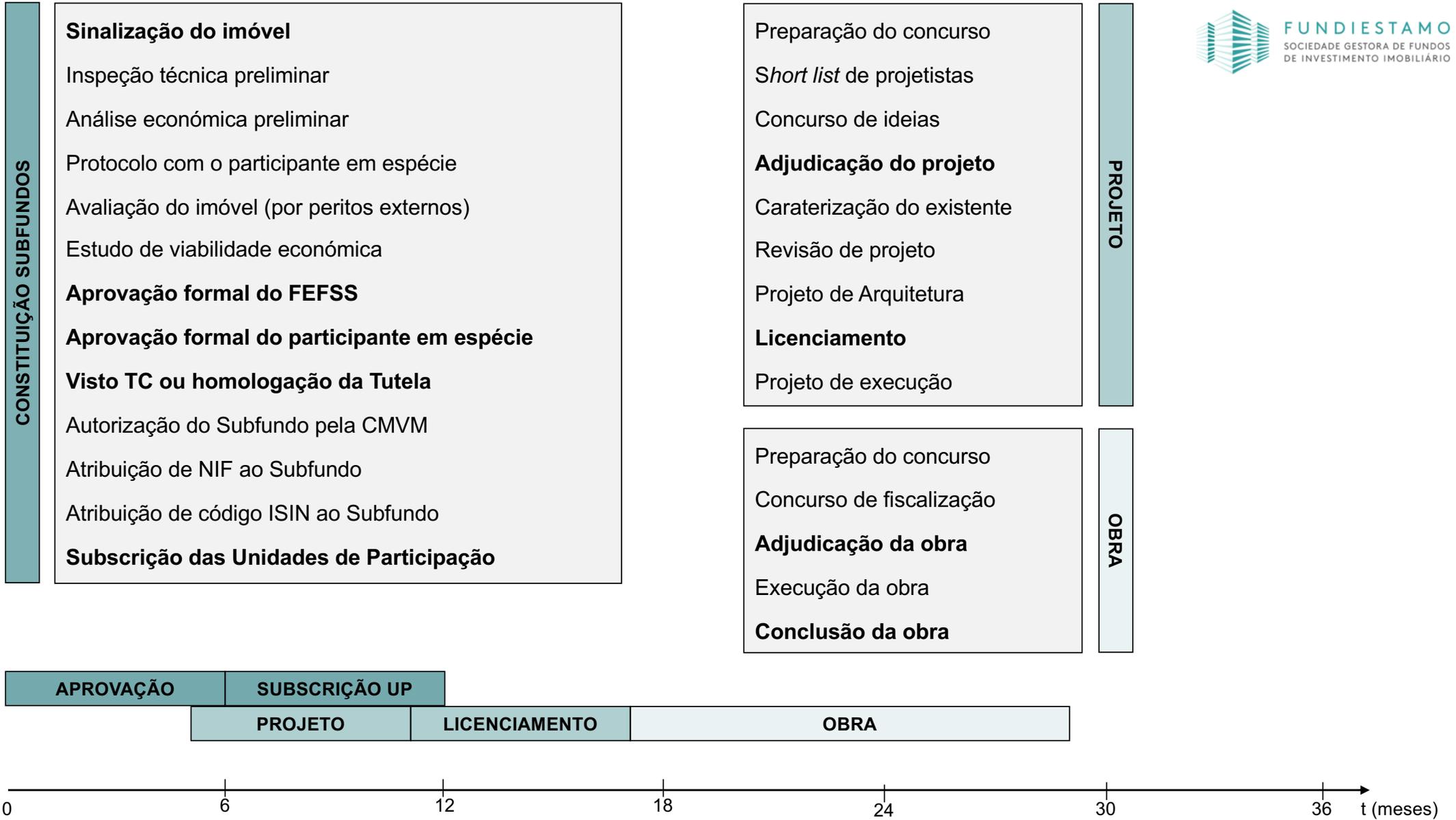
1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. ‘Mínima intervenção | máximo desempenho’
- 5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra**
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. Considerações finais

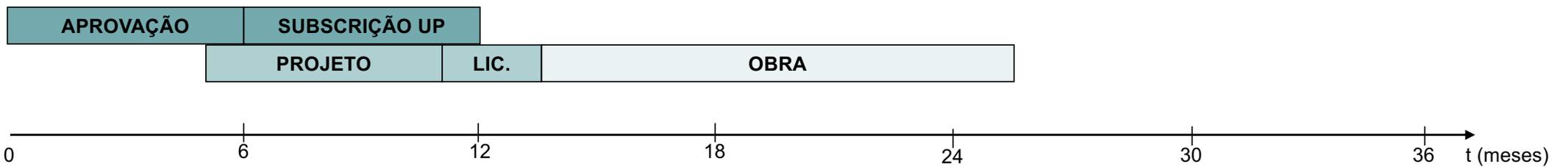
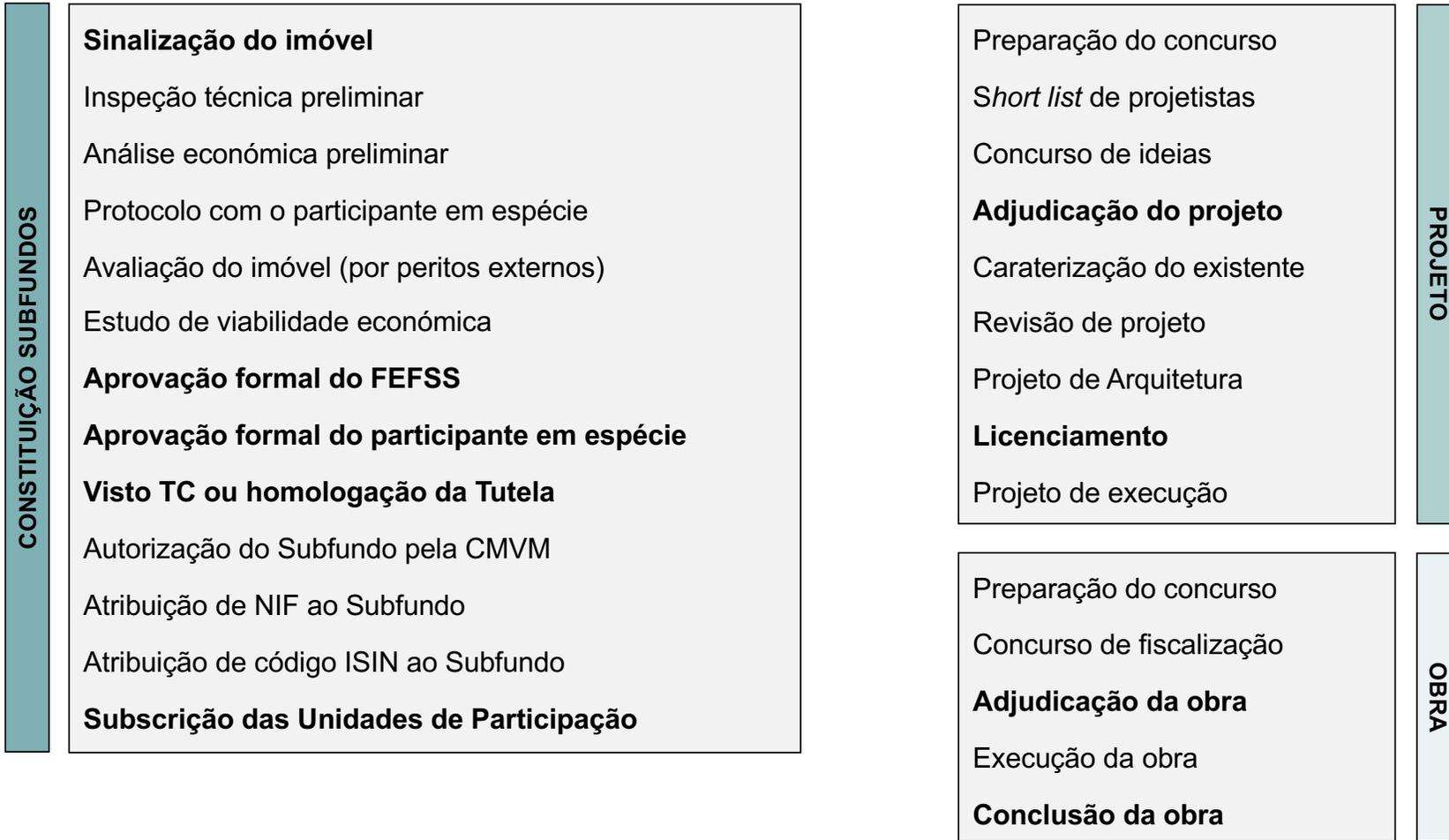


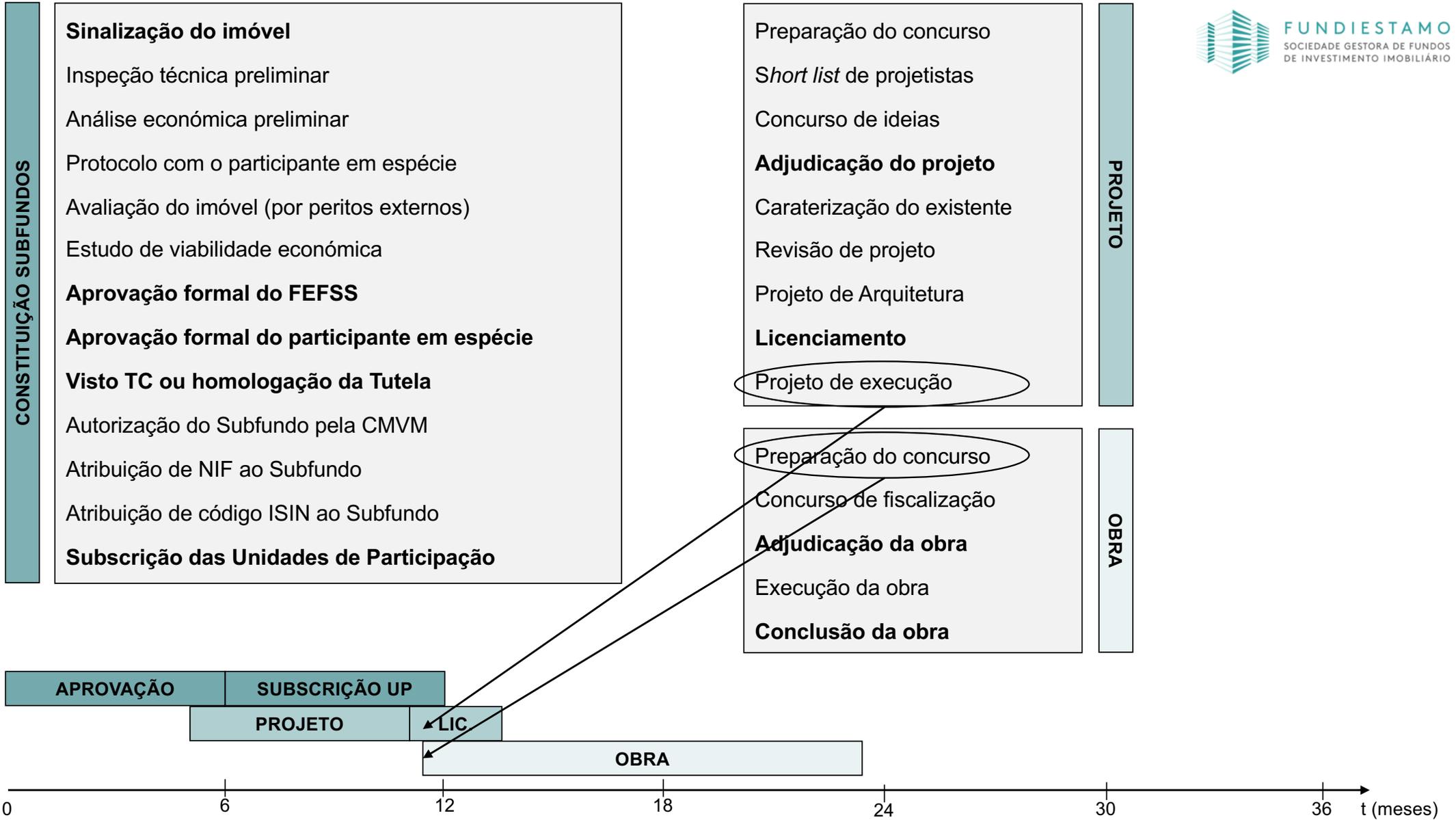


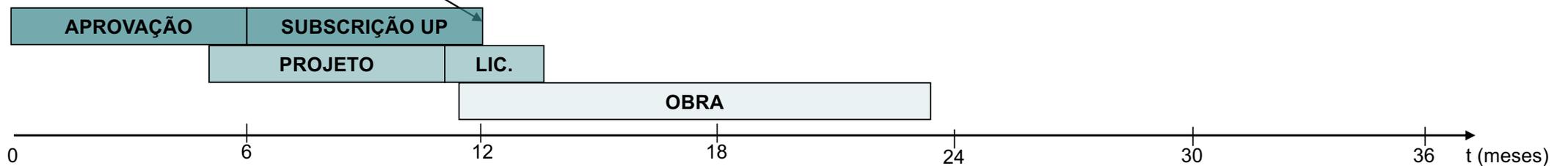
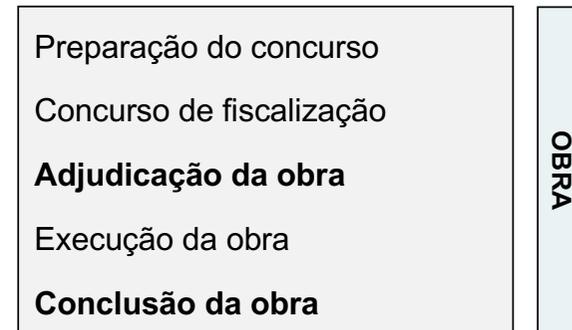
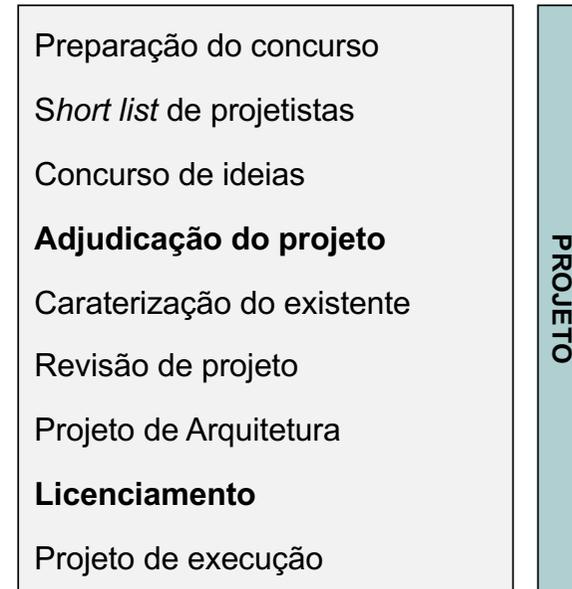
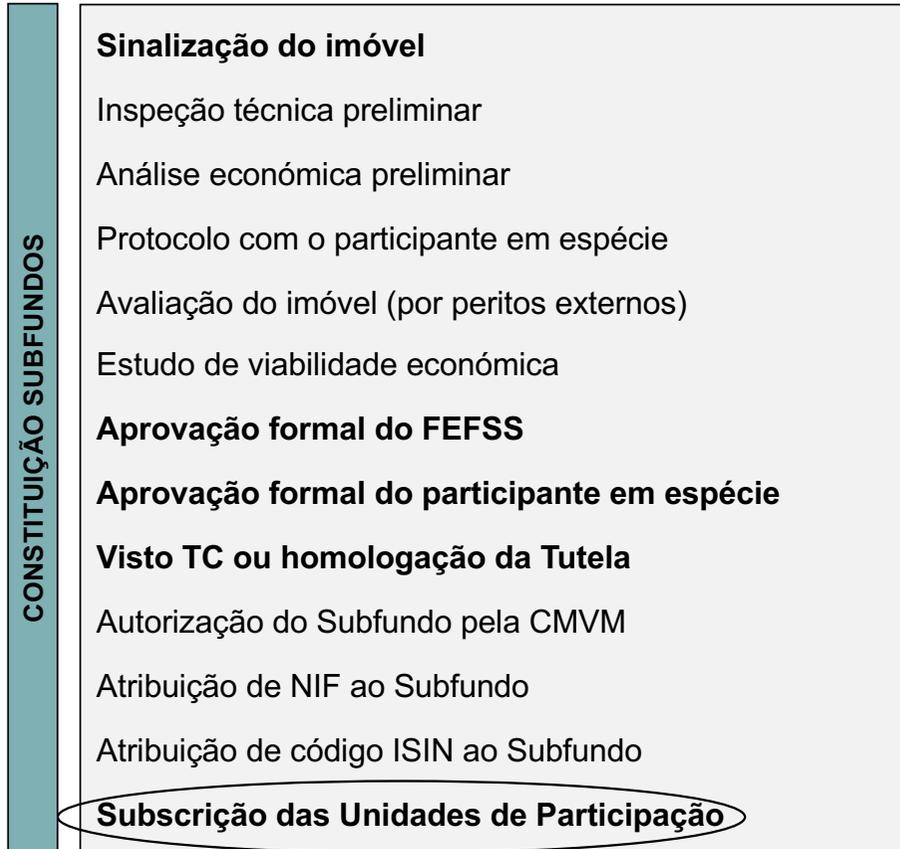


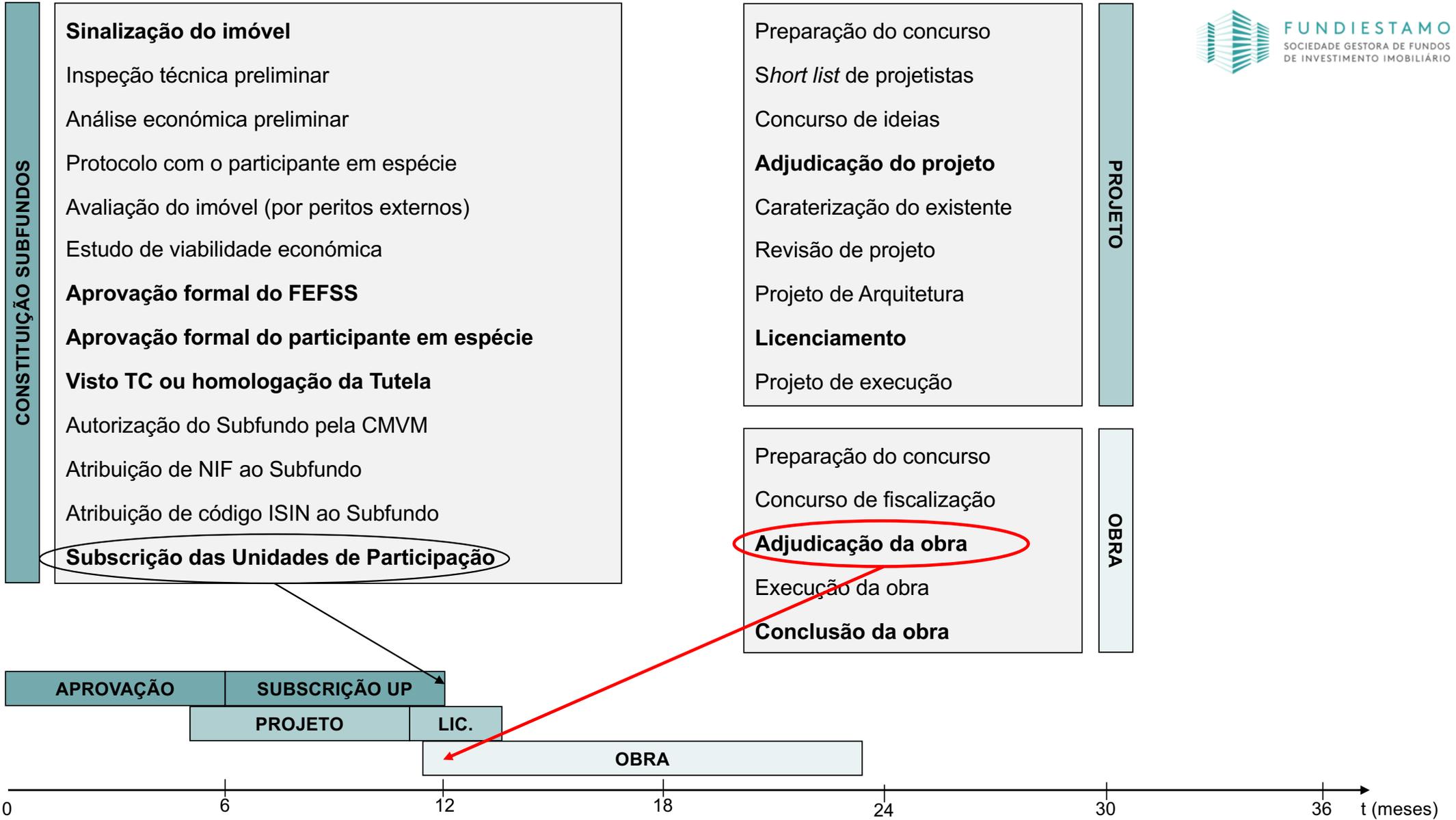














## O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. ‘Mínima intervenção | máximo desempenho’
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
- 6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras**
7. Considerações finais

# Apresentação de estudo prévio

## Abril

- Imóvel da Av. 5 de Outubro, em Lisboa, para adaptação a residência de estudantes (600 camas)
- Imóvel da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, em Aveiro, para adaptação a residência de estudantes (37 camas)
- Imóvel na Rua da Madalena, em Lisboa, para habitação (8 fogos T2 + 2 lojas)

## Maio

- Imóvel na Travessa de São Domingos, em Viseu, para serviços (Águas de Viseu)
- Antigo Teatro Laura Alves, em Lisboa, para habitação (15 fogos T1 + 1 loja)
- Casa das Andorinhas, em Coimbra, para habitação (7 fogos T1)

# Início de obras de reabilitação

## Setembro

- Imóvel da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, em Aveiro, para adaptação a residência de estudantes (37 camas)
- Casa das Andorinhas, em Coimbra, para habitação (7 Fogos T1)

## Outubro

- Imóvel na Rua da Madalena, em Lisboa, para habitação (2 Lojas e 8 Fogos T2)
- Imóvel da Av. 5 de Outubro, em Lisboa, para adaptação a residência de estudantes (600 camas)



# O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

1. Objetivos do FNRE
2. Constituição do FNRE
3. Evolução do FNRE até ao momento presente
4. ‘Mínima intervenção | máximo desempenho’
5. Da sinalização dos imóveis à conclusão da obra
6. Previsão (a 6 meses) de projetos e obras
7. **Considerações finais**

## Considerações finais

- A reabilitação urbana é uma hoje uma realidade; é necessário assegurar a adequada formação dos técnicos e importa implementar boas práticas, do projeto à obra;
- O FNRE quer contribuir para oferta de habitação, a rendas mais acessíveis, nos centros urbanos, criando receita (em vez de despesa) para o Estado e implementando um modelo exemplar a todos os níveis.

## Considerações finais

- O Politécnico de Setúbal tem um papel a desempenhar neste contexto, apostando na formação de qualidade na área da Reabilitação Urbana;
- Os alunos devem ter presente que (i) a formação não acaba com o diploma, (ii) o nível de competência que podem atingir depende mais deles do que da Escola onde se formaram e (iii) os limites são aqueles que decidirem definir.



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO