

# Regulamento

do procedimento de consulta para constituição de uma bolsa de equipas de projeto para o *Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado - FNRE*



## CONSIDERANDOS

- A) O Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado, doravante designado abreviadamente por FNRE, tal como resulta da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, é um instrumento de política urbana e de habitação, que tem em vista nomeadamente a prossecução dos seguintes objetivos:
- i. Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;
  - ii. Combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular, à classe média;
  - iii. Dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; Apoiar e dinamizar o comércio de proximidade, em particular o comércio tradicional;
  - iv. Apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua reorientação para a reabilitação.
- B) O FNRE foi criado sob a forma de um fundo especial de investimento imobiliário fechado, formado por vários subfundos, cuja constituição foi autorizada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários em 14 de agosto de 2018.
- C) Os critérios de atuação e os princípios de intervenção do FNRE são:
- i. Sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos;
  - ii. Forte controlo do risco;
  - iii. Transparência;
  - iv. Rigor informativo;
  - v. Proteção dos investidores.
- D) A política de investimento do FNRE é orientada pela afetação da maioria da área reabilitada ao mercado de arrendamento para a habitação permanente ou temporária – residência de estudantes - em condições acessíveis à classe média;
- E) O FNRE tem como principal objetivo reabilitar, numa primeira fase, os imóveis devolutos do domínio privado da administração direta e indireta do Estado, autarquias locais, IPSS e Universidades e Institutos Politécnicos, e, numa segunda fase, os imóveis devolutos de entidades privadas, incluindo pessoas singulares.



- F) Por determinação da Resolução do Conselho de Ministros, referida no considerando A), a Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. é a sociedade gestora do FNRE.

#### ARTIGO 1º - OBJETO DA CONSULTA

1. O presente processo de consulta tem como objeto a criação de uma bolsa de equipas de projeto para desenvolver os projetos de reabilitação dos edifícios integrados no FNRE. Pretende-se assegurar, com a criação da referida bolsa, a competência e a experiência necessárias às intervenções em causa, no sentido de:
  - a) Integrar e valorizar a pré-existência, no processo de adequação ao uso definido no programa, otimizando as soluções de espaço e funcionais para cumprimento ou superação do programa preliminar, incluindo a articulação funcional entre os vários setores funcionais e tendo em consideração a promoção de condições de acessibilidade adequadas;
  - b) Promover uma adequada integração da solução espaço-funcional na estrutura existente e garantir a segurança estrutural apropriada, optando sempre que possível por abordagens pouco intrusivas e adotando as técnicas de reforço estrutural mais adequadas;
  - c) Promover o conforto térmico e acústico, adotando uma estratégia de intervenção na envolvente e no interior, que respeite e integre as características da construção original, e que tenha em conta as condições ambientais e o consumo energético;
  - d) Promover a integração das redes e instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas na pré-existência de forma pouco intrusiva e permitindo a sua eficiente manutenção.
2. A reabilitação do edificado deve cumprir os requisitos referidos e, ao mesmo tempo, assegurar o rendimento (previsto no estudo de viabilidade económica) do investimento realizado pelos participantes (em espécie e em dinheiro) de cada subfundo.



#### ARTIGO 2º - “GUIA FNRE”

1. A Fundiestamo reserva-se, a todo o tempo, o direito de disponibilizar o ‘Guia FNRE’ onde serão explicitadas as orientações específicas relativamente às melhores práticas de intervenção no edificado, as quais devem ser salvaguardadas ao nível do projeto e da obra.
2. A Fundiestamo reserva-se o direito de rever e alterar o referido “Guia”, devendo ser consultada a última versão do mesmo, à data da adjudicação dos trabalhos.

#### ARTIGO 3º - CANDIDATURA

1. As candidaturas devem ser enviadas para [bolsa.projectistas@fundiestamo.pt](mailto:bolsa.projectistas@fundiestamo.pt), as quais, assim como todos os documentos que a compõem, devem ser apresentadas em língua portuguesa, não sendo admitidas candidaturas redigidas em língua estrangeira.
2. Após submissão da candidatura, e até à divulgação dos resultados por parte do Júri, não será possível proceder a qualquer tipo de alteração em nenhum dos documentos que a compõem.

#### ARTIGO 4º - EQUIPAS DE PROJETO

1. Nos termos do estabelecido no presente Regulamento, a equipa de projeto candidata deve ser constituída por um conjunto de técnicos, nomeadamente arquitetos, engenheiros e/ou engenheiros técnicos, arqueólogos e conservadores restauradores.
2. As equipas devem, obrigatoriamente, incluir técnicos, com competência em reabilitação, nas áreas a seguir elencadas:
  - a) Arquitetura
  - b) Conforto acústico;
  - c) Conforto térmico;
  - d) Estruturas;
  - e) Redes e instalações elétricas;
  - f) Redes e instalações hidráulicas;
  - g) Redes e instalações mecânicas.
  - h) Segurança contra incêndio;



3. As equipas devem, preferencialmente, incluir ainda técnicos com competência nas áreas a seguir elencadas:
  - a) Arqueologia;
  - b) Conservação e restauro;
  - c) Geotecnia.
4. Cada técnico (arquiteto, engenheiro, engenheiro técnico ou outro) só poderá ser indicado como coordenador de uma única equipa de projeto, devendo obrigatoriamente assumir o papel de coordenador de todos os projetos que forem adjudicados a essa equipa. A este técnico ser-lhe-á ainda exigido o cumprimento de todos os requisitos legais em vigor necessários ao exercício dessa posição.
5. Os técnicos responsáveis pela área de Arquitetura podem integrar até duas equipas. Os técnicos responsáveis pela área de Estruturas podem integrar até três equipas. Os técnicos responsáveis pelas restantes áreas podem integrar até quatro equipas.
6. Duas equipas distintas não podem ter em comum, simultaneamente, o técnico responsável pela área de Arquitetura e o técnico responsável pela área de Estruturas.
7. A não inclusão de um técnico em uma ou mais áreas identificadas no ponto 2, implica a não inscrição da respetiva equipa na(s) bolsa(s). A não inclusão de um técnico em uma ou nas três áreas identificadas no ponto 3, não impede a inscrição da respetiva equipa na(s) bolsa(s), mas impede-a de participar nos concursos de ideias, referidos no art.º 14º, em que estas competências sejam exigidas.
8. As competências referidas nos números 2 e 3 do presente artigo são comprovadas pela apresentação do Certificado Profissional dos respetivos técnicos.
9. Adicionalmente ao referido no ponto 8, será avaliada a experiência em projeto de reabilitação de cada um dos técnicos das equipas, através da análise dos respetivos portfolios individuais, referidos no art.º 8º.

#### ARTIGO 5º - DESAGREGAÇÃO DAS ÁREAS TÉCNICAS

1. Nas bolsas a constituir, serão consideradas as áreas referidas nos pontos 2 e 3 do art.º 4º, sendo que, em alguns casos, serão desagregadas em função do uso (u) previsto para os imóveis ou do tipo de estrutura (e) pré-existente.



2. As áreas de Arqueologia, Conservação e Restauro e Geotecnia serão consideradas como tal.
3. As áreas, a seguir indicadas, serão consideradas desagregadas em (u1) habitação e (u2) residências de estudantes ou similares (e.g., hotelaria, lares):
  - a) Arquitetura
  - b) Conforto acústico;
  - c) Conforto térmico;
  - d) Redes e instalações elétricas;
  - e) Redes e instalações hidráulicas;
  - f) Redes e instalações mecânicas.
  - g) Segurança contra incêndio;
4. A área de Estruturas será considerada desagregada em: (e1) construções antigas (e.g., edifícios pombalinos, edifícios gaioleiros, edifícios mistos de alvenaria e betão, entre outros); e (e2) construções de betão armado.

#### ARTIGO 6º – CONSTITUIÇÃO DAS BOLSAS

1. Da combinação das áreas referidas no artigo anterior, incluindo as respetivas desagregações, resultará a constituição das seguintes quatro bolsas:
  - a) Reabilitação de construções antigas para habitação;
  - b) Reabilitação de construções antigas para residências de estudantes;
  - c) Reabilitação de construções de betão armado para habitação;
  - d) Reabilitação de construções de betão armado para residências de estudantes.

#### ARTIGO 7º - ABERTURA DO PROCEDIMENTO

1. O procedimento de consulta para constituição da bolsa de equipas de projeto iniciar-se-á com a fase de registo, cujos termos e condições constarão do respetivo anúncio, o qual será divulgado, através de publicação em jornal nacional de grande tiragem e no site da Fundiestamo.
2. Seguir-se-á a fase de apresentação das candidaturas, na qual apenas podem participar as equipas previamente registadas, nos termos do disposto no número anterior do



presente artigo, cujos termos e condições constarão do respetivo anúncio, divulgado através de correio eletrónico, enviado para o endereço do representante de cada equipa, indicado aquando do respetivo registo.

#### ARTIGO 8º - INSTRUÇÃO DA CANDIDATURA

1. A candidatura deverá ser instruída com todos os elementos que constam do presente Regulamento e do anúncio de abertura, referido no número 2 do artigo anterior.
2. Para cada área, ou área desagregada, conforme referido no art.º 5º, deve ser apresentado um portfolio individual por cada técnico indicado.
3. Os portfolios individuais, referidos no número anterior, deverão ser constituídos exclusivamente pelas cinco fichas de projetos de reabilitação, a seguir referidas, em que o técnico em questão participou e que melhor ilustrem a sua experiência nessa área (desagregada segundo uso ou estrutura).
  - a) Cada candidatura deverá apresentar entre oito portfolios (se concorrer a uma única bolsa, sem incluir arqueólogo, conservador restaurador e geotécnico) e dezanove portfolios (se concorrer às quatro bolsas, incluindo ainda arqueólogo, conservador restaurador e geotécnico), ou mais, se indicar mais do que um técnico por área desagregada.
  - b) Para cada uma das áreas de Arqueologia, Conservação e Restauro e Geotecnia deverá ser entregue um único portfolio;
  - c) Para a área de Estruturas deverá ser entregue um portfolio relativo a construções antigas ou um portfolio relativo a construções em betão armado ou ambos;
  - d) Para cada uma das restantes áreas (Arquitetura, Conforto Acústico, Conforto Térmico, Redes e Instalações Elétricas, Redes e Instalações Hidráulicas, Redes e Instalações Mecânicas e Segurança contra Incêndio) deverá ser entregue um portfolio relativo a habitação ou um portfolio relativo a residências de estudantes (ou similares) ou ambos.
4. Não serão relevados, e não deverão constar dos respetivos portfolios, fichas de projetos de construção nova.
5. As fichas de projetos de reabilitação devem ser apresentadas em formato A4, com um limite de 6 imagens e 6 000 caracteres incluindo espaços, devendo incluir a



identificação da obra e um parágrafo sintético com os dados genéricos relevantes da obra e um texto explicitando a intervenção do técnico na área (desagregada segundo uso ou estrutura, se for o caso) em questão.

6. Deverá ainda ser classificado, pela respetiva equipa candidata, o grau de complexidade (c), variando entre (c1) baixa, (c2) corrente e (c3) alta, de cada um dos 5 projetos apresentados em cada portfolio, tendo em conta a dimensão da intervenção, os constrangimentos iniciais, a complexidade e a inovação das soluções implementadas, entre outros aspetos considerados relevantes, identificados no processo de consulta, os quais devem ser objetivados para fundamentar a classificação atribuída.
7. Para efeitos do previsto no número anterior, a Fundiestamo disponibilizará uma Tabela, elaborada nos termos do Anexo I ao presente Regulamento, para ser preenchida pelas equipas, com o número de projetos de complexidade (c1) baixa, (c2) corrente e (c3) alta, num total de 5, para cada uma das áreas e áreas desagregadas consideradas.

#### ARTIGO 9º - EXCLUSÃO DE CANDIDATURAS

1. As candidaturas incompletas ou que não cumpram com os requisitos do presente Regulamento não serão consideradas.
2. A prestação de falsas informações é também motivo de exclusão da candidatura.
3. A aceitação ou exclusão da candidatura será comunicada à equipa candidata, através do endereço de correio eletrónico por si indicado.
4. Quaisquer custos em que os candidatos incorram, relacionados com a apresentação da candidatura e subsequente processo de seleção, são da sua inteira responsabilidade.
5. Poderão ser consideradas outras causas de exclusão de candidaturas no anúncio de abertura para apresentação de candidaturas, referido no número 2 do artigo 7º.





#### ARTIGO 10º - CONSTITUIÇÃO E ATRIBUIÇÕES DO JÚRI

1. As candidaturas serão analisadas por um júri, constituído pelo presidente e por onze vogais, selecionados de acordo com requisitos de idoneidade e de reconhecimento técnico, nas áreas mencionadas no art.º 5º.
2. A composição do júri constará do anúncio referido no n.º 2 do art.º 7º, sendo anunciada no site da Fundiestamo. O júri deverá definir os critérios de análise, especificando os parâmetros a valorar e os respetivos pesos, os quais constarão do anúncio referido.
3. A análise, a efetuar pelo júri, incidirá exclusivamente sobre a experiência em reabilitação de cada um dos técnicos que constituem as equipas, avaliada através do(s) respetivo(s) portfolio(s).
4. Durante o processo de avaliação das candidaturas, o júri poderá solicitar esclarecimentos e elementos adicionais às equipas. O júri poderá igualmente requerer uma audição com um ou mais membros da equipa. O júri poderá ainda solicitar parecer a especialistas externos, sob compromisso de confidencialidade.
5. A não disponibilização de informação ao júri, no prazo por este definido, ou a não comparência em audição devidamente convocada, são causas de exclusão de candidatura.
6. No final da sua análise, o júri emitirá um parecer explicitando a valoração de cada um dos parâmetros de análise e fundamentando a classificação, (c1), (c2) ou (c3), de cada equipa em cada uma das bolsas.
7. As equipas serão inscritas numa dada bolsa sempre que a sua classificação seja c2 ou c3. No caso de ser c2, ficam habilitadas a desenvolver projetos de complexidade corrente e, no caso de ser c3, ficam habilitadas a desenvolver projetos de complexidade corrente e projetos de alta complexidade.

#### ARTIGO 11º - DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS

1. O júri deverá definir e tornar pública, através de anúncio no site da Fundiestamo, a data para divulgação dos resultados, a qual deverá ocorrer no prazo de trinta dias



seguidos, a contar a partir da data de encerramento da fase de submissão de candidaturas.

2. Caso o número de candidaturas seja elevado, o júri poderá solicitar prorrogação do prazo indicado no número anterior, por igual período.

#### ARTIGO 12º - RECLAMAÇÕES

1. No prazo de sete dias seguidos, a contar da publicação do anúncio dos resultados, efetuado nos termos do definido no número anterior, as equipas candidatas poderão apresentar reclamação, devidamente fundamentada, da decisão do júri, através de envio de email para [bolsa.projectistas@fundiestamo.pt](mailto:bolsa.projectistas@fundiestamo.pt).
2. A reclamação referida no número anterior será analisada pelo júri e respondida ao candidato, através de correio eletrónico, no prazo de sete dias seguidos.
3. Caso o número de reclamações seja elevado, o júri poderá solicitar prorrogação do prazo indicado no número anterior, por igual período, no máximo duas vezes.

#### ARTIGO 13º - ALTERAÇÕES SUBSEQUENTES

1. Após o anúncio da decisão final do júri, nos termos do disposto no número 1 do Artigo 11º, caso um ou mais técnicos abandonem as equipas, esta alteração deve ser comunicada à Fundiestamo, através do endereço de correio eletrónico [bolsa.projectistas@fundiestamo.pt](mailto:bolsa.projectistas@fundiestamo.pt), no prazo máximo de cinco dias úteis.
2. No caso referido no ponto anterior, a avaliação já atribuída será corrigida, com efeitos imediatos, incluindo alterações ao nível da integração ou não nas bolsas definidas.

#### ARTIGO 14º - ADJUDICAÇÃO DE PROJECTOS DE REABILITAÇÃO

1. Os imóveis a integrar o FNRE serão distribuídos pelas quatro bolsas indicadas no número 1 do artigo 6º, sendo-lhes igualmente atribuída uma classificação, (c2) ou (c3), em função do nível de complexidade do projeto.
2. A Fundiestamo preparará toda a documentação de suporte a cada projeto de reabilitação, incluindo a indicação dos honorários a praticar.



3. O projeto poderá reportar a um único imóvel ou a um conjunto de imóveis, procurando-se, neste último caso, que correspondam a uma mesma bolsa e a um mesmo nível de complexidade.
4. A atribuição dos projetos será definida por concurso de ideias, realizado entre as equipas de projeto inscritas pelo Júri na bolsa e nível de complexidade correspondentes e que manifestem interesse na obra em causa. Caso o número de equipas interessadas seja elevado, será realizado o sorteio de uma ‘short list’, de três equipas, para obras com um custo estimado até 1 M€, ou de cinco equipas, para obras com um custo estimado superior a 1 M€. O critério de seleção será o mérito da proposta técnica, densificado no respetivo anúncio.
5. A Fundiestamo não garante a atribuição de projetos a todas as equipas inscritas na bolsa, pelo que a não atribuição de projeto, não confere ao candidato direito a qualquer indemnização, nem ao ressarcimento de qualquer despesa ou custo, em que haja incorrido pela apresentação da candidatura e pelo processo de seleção.

#### ARTIGO 15º - RESPONSABILIDADE

1. A Fundiestamo não se responsabiliza por qualquer dano patrimonial ou não patrimonial que possa advir para os candidatos, em virtude da sua participação no presente processo.
2. Os candidatos serão os únicos responsáveis por todos os prejuízos causados à Fundiestamo, ao FNRE ou a terceiros, decorrentes de qualquer comportamento doloso ou negligente, verificado no decorrer de todo o processo de candidatura e seleção.

#### ARTIGO 16º - COMUNICAÇÕES

1. Todas as comunicações entre a Fundiestamo e os candidatos serão efetuadas através dos endereços de correio eletrónico por estes indicados, aquando da apresentação das candidaturas, e o seguinte endereço de correio eletrónico da Fundiestamo – [bolsa.projectistas@fundiestamo.pt](mailto:bolsa.projectistas@fundiestamo.pt), sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.
2. Os candidatos são os únicos responsáveis por manter os seus dados de contacto atualizados.



3. Qualquer alteração aos contactos, deverá ser requerida pelos candidatos para o endereço de correio eletrónico da Fundiestamo atrás indicado, produzindo efeitos 48 horas após a sua solicitação.

#### ARTIGO 17º - TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

1. A Fundiestamo é a responsável pelo tratamento dos dados pessoais que lhe foram transmitidos, no âmbito do presente Regulamento.
2. A Fundiestamo tratará os dados pessoais para efeitos da execução de tudo o que está previsto neste Regulamento, podendo tratar as seguintes categorias de dados pessoais: (i) identificação, (ii) contactos, (iii) dados biográficos e profissionais e (iv) dados financeiros.
3. A Fundiestamo compromete-se, no âmbito das candidaturas apresentadas ao abrigo deste Regulamento, a cumprir o disposto na legislação de Proteção de Dados Pessoais, designadamente, a não copiar, reproduzir, adaptar, modificar, alterar, apagar, destruir, difundir, transmitir, divulgar, ou por qualquer forma colocar à disposição de terceiros os dados pessoais a que tenha tido acesso ou que lhe tenham sido transmitidos, no âmbito das candidaturas apresentadas, sem que para tal tenha sido expressamente autorizada pelos respetivos titulares.
4. Os dados pessoais serão conservados durante um período de cinco anos, após a cessação da relação contratual entre os candidatos e a Fundiestamo, findo o qual serão eliminados.
5. Ao apresentarem as suas candidaturas, os candidatos autorizam a Fundiestamo ao tratamento dos seus dados pessoais, nos termos do disposto no presente artigo.
6. A Fundiestamo garante o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos dados pessoais disponibilizados no âmbito do concurso, mediante comunicação enviada para o seguinte endereço de correio eletrónico: [encarregadoprotecaodadospessoais@fundiestamo.pt](mailto:encarregadoprotecaodadospessoais@fundiestamo.pt).
7. O candidato poderá apresentar reclamação à Comissão Nacional de Proteção de Dados Pessoais, relacionada com a matéria constante deste artigo.



8. Para os casos omissos, a Fundiestamo remete para a Política de Privacidade e de Proteção de Dados Pessoais, disponível no site da Fundiestamo - [www.fundiestamo.pt](http://www.fundiestamo.pt).

#### ARTIGO 18º - DÚVIDAS DE INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO

1. As dúvidas quanto à interpretação e aplicação do presente Regulamento, bem como qualquer omissão, serão resolvidas por decisão final e definitiva da Fundiestamo.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 12º, não é admitido qualquer tipo de reclamação ou recurso, jurisdicional, ou outro, das decisões da Fundiestamo e do júri.
3. A Fundiestamo reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério, alterar, suspender ou cancelar, em qualquer momento e sem necessidade de qualquer justificação, temporária ou definitivamente, o programa de concurso previsto no presente Regulamento, sem prejuízo dos contratos que se encontrem em execução.
4. A Fundiestamo reserva-se ainda o direito de alterar o presente Regulamento, sempre que considere, a seu exclusivo critério, tais alterações justificadas, sem necessidade de qualquer aviso prévio, passando as novas regras a vigorar após a sua divulgação.
5. Os candidatos autorizam, desde já, expressamente, a Fundiestamo a utilizar, sem qualquer limitação e para os fins que entenda convenientes, dentro do cumprimento do legalmente admissível, a informação extraída ou relativa às candidaturas apresentadas.

Ao apresentar a sua candidatura, os candidatos declaram que tomaram conhecimento do vertido neste Regulamento, aceitando integralmente o seu conteúdo.



**FNRE**  
FUNDO NACIONAL DE  
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

20/02/2019