



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

1. OBJECTO

A presente norma tem por objecto a definição dos procedimentos específicos de análise de projetos de investimento submetidos à Operação acima referida.

2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Regulamento (UE) N.º 1305/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho de 17 de dezembro de 2013.

Decreto-Lei n.º 159/2014 de 27 de outubro.

Regime de Aplicação da ação 10.2. «Implementação das estratégias», publicado pela Portaria nº. 152/2016, de 25 de maio e respetivas alterações dadas pela Portaria n.º 249/2016 de 15 de setembro.

Orientação Técnica Específica N.º 29/2016, Operação 10.2.1.3 – Diversificação de atividades na exploração agrícola.

3. INTERVENIENTES

Grupos de Ação Local (GAL) e Secretariado Técnico da Autoridade de Gestão do Programa de Desenvolvimento Rural (ST PDR2020) e as Direções Regionais de Agricultura e Pescas (DRAP) nas situações legais de conflito de interesses e incompatibilidades no exercício de funções públicas, de acordo com a NT7/2016, relativa às Incompatibilidades e impedimentos no exercício de funções públicas - Garantias de imparcialidade.

4. PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE

Para além dos procedimentos de análise constantes da presente Norma devem ser tomados em consideração os procedimentos definidos na Norma Transversal de Análise NT3/2015.

As candidaturas que não cumpram algum dos critérios de elegibilidade nos termos dos pontos seguintes serão indeferidas, pelo que deve ser efetuado o procedimento estabelecido para estes casos na Norma Transversal de Audiência dos Interessados NT4/2015.

Para enquadramento das candidaturas nas Prioridades/Domínios definidos no Programa de Desenvolvimento Rural (PDR2020) deve atender-se à Norma Transversal de Prioridades/domínios NT6/2015.

 	DESTINATÁRIOS GAL/DRAP/SECRETARIADO TÉCNICO	A GESTORA  Gabriela Freitas	Versão 01 28.12.2016
			Pág. 1 de 18



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

Caso sejam necessários esclarecimentos no decorrer da análise, os mesmos devem ser agrupados num único pedido de esclarecimentos ao beneficiário. Excepcionalmente pode ser solicitado um segundo pedido de esclarecimentos. O prazo de resposta para o pedido(s) de esclarecimentos é de 5 dias úteis, podendo ser prorrogado por mais 5 dias úteis quando o beneficiário fundamente a prorrogação.

O envio do pedido de esclarecimentos e respetiva resposta do beneficiário são efetuados através do Sistema de Informação, devendo toda a informação e documentação utilizada na análise da candidatura ser registada na mesma plataforma.

4.1. ANÁLISE DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

4.1.1. Critérios de elegibilidade do beneficiário

I. Encontrar-se legalmente constituído

No âmbito da verificação deste critério deverão ser efetuadas as seguintes verificações:

a. Pessoas singulares

A verificação deste critério efetua-se pela análise da declaração de início de atividade no caso de o beneficiário já exercer atividade antes da apresentação da candidatura.

Devem ser efetuadas as seguintes verificações:

- i. Validade da declaração em função da respetiva data;
- ii. Número de identificação fiscal (NIF);
- iii. Classificação de Atividade Económica (CAE);
- iv. Coerência entre a CAE (Classificação Atividade Económica) apresentada e a do setor do investimento. Quando tal não se verifique, deve a concessão do apoio ficar condicionada à apresentação da certidão devidamente atualizada.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

b. Pessoas coletivas

Caso o beneficiário seja uma pessoa coletiva cumpre o critério de elegibilidade com a apresentação da certidão permanente de registo ou código de acesso ao portal da empresa.

Quando é fornecido o código de acesso, a consulta da certidão permanente é efetuada através do acesso ao portal da empresa no link:

<https://www.portaldaempresa.pt/CVE/Services/Online/Pedidos.aspx?service=CCP>

Devem ser efetuadas as seguintes verificações:

- i. Validade da Certidão;
- ii. NIF da Denominação Social;
- iii. Denominação Social;
- iv. Coerência entre a CAE (Classificação Atividade Económica) apresentada e a do setor do investimento. Quando tal não se verifique, deve a concessão do apoio ficar condicionada à apresentação da certidão devidamente atualizada.

Na situação em que o beneficiário não exerça atividade antes da apresentação da candidatura, deve ser selecionada a condicionante “Apresentação da declaração de início de atividade com a CAE associada ao setor do investimento” até à data de aceitação da concessão do apoio.

II. Cumprir as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade

A verificação deste critério é efetuada apenas quando se trate de uma continuidade da atividade já desenvolvida pelo promotor.

Deve ser efetuada uma análise comparativa entre os dados apresentados na candidatura e os documentos apresentados e ainda a validade dos documentos, quando aplicável.

Caso o beneficiário não tenha apresentado todos os documentos relativos ao cumprimento do exercício da atividade deve ser registada uma condicionante à data de aceitação da concessão do apoio.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

A verificação deste critério, caso se trate de uma nova atividade, será validada no item VIII do ponto 4.1.2.

III. Ter a situação tributária e contributiva regularizada

A verificação deste critério é efetuada em sede de apresentação de pedido de pagamento.

IV. Ter situação regularizada em matéria de reposições no âmbito do financiamento do FEADER e do FEAGA

A verificação deste critério é efetuada através da consulta da informação disponibilizada pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P (IFAP, I.P.) no Sistema de Informação do PDR2020 (SI PDR2020).

Da consulta obtida fica registada a fiabilidade do beneficiário no Sistema de Informação.

V. Não ter sido condenado em processo-crime por factos que envolvam disponibilidades financeiras no âmbito do FEADER e do FEAGA

A verificação deste critério é efetuada através da consulta da informação disponibilizada pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P (IFAP, I.P.) no Sistema de Informação do PDR2020 (SI PDR2020).

Da consulta obtida fica registada a fiabilidade do beneficiário no Sistema de Informação.

VI. Deter um sistema de contabilidade organizada ou simplificada nos termos da legislação em vigor

A verificação deste critério efetua-se através da inscrição na declaração de início de atividade apresentada, ou a apresentar até à data de aceitação da concessão do apoio.

VII. Possuir situação económico-financeira equilibrada

- a. Autonomia financeira (AF) pré-projecto igual ou superior a 20%; ou
- b. Suportarem com capitais próprios pelo menos 25% do custo total elegível do investimento, caso não tenham desenvolvido qualquer atividade, até à data de apresentação da candidatura.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

- c. Obrigação de incorporar os suprimentos ou empréstimos de sócios ou acionistas em capitais próprios, quando os mesmos tenham contribuído para garantir o indicador referido no ponto a., até à data da aceitação da concessão do apoio.
- d. Nos casos em que o beneficiário é uma pessoa singular com sistema de contabilidade simplificada, considera-se cumprida a situação económica e financeira equilibrada, quando suporte com capitais próprios pelo menos 25% do custo total elegível do investimento.

Em função dos valores pré-projecto (balanço histórico) e do montante total do investimento, o modelo de análise apura o valor da Autonomia Financeira.

VIII. Serem titulares de uma exploração agrícola ou no caso dos membros do agregado familiar do titular da exploração estarem legalmente autorizados

Sempre que se trate de candidaturas apresentadas por membros do agregado familiar do titular da exploração, além do respetivo título, o promotor deverá apresentar a última Declaração de Rendimentos e/ou IES do titular da exploração (demonstrativas de que este exerce a atividade agrícola e de que o promotor faz parte do seu agregado familiar), bem como autorização do titular da exploração, para a utilização dos meios de produção da exploração agrícola necessários à realização da operação, com validade de 5 anos a contar da data de aceitação da concessão do apoio ou até à data da conclusão da operação, se esta ultrapassar os 5 anos.

Deve ainda ser confirmada a existência de atividade agrícola na exploração, nomeadamente pela apresentação de comprovativos da existência de rendimentos provenientes da agricultura ou através de outra documentação, por exemplo: manifestos de produção (vinha), comprovativos de terem recebido subsídios, ficha do gasóleo agrícola, RPU – regime de pagamento único, declarações das cooperativas a confirmar a entrega da produção, etc.

O analista deve confirmar que o candidato procedeu à criação de polígonos de investimento nas salas de parcelário. A criação de polígonos de referência deverá ser efetuada para cada um dos locais de investimento ou para locais que sejam beneficiados pelo mesmo, podendo cada local conter mais que uma parcela desde que as parcelas sejam contíguas.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

A verificação deste critério é efetuada através da análise dos dados obtidos por “Webservice” do IFAP.

Em sede de análise da candidatura, se for verificado que os locais afetos ao investimento se situam em zonas condicionadas, podem ser solicitados pareceres dos organismos que gerem essas zonas condicionadas, os quais devem ser apresentados na fase que vier a ser contratualmente prevista no termo de aceitação.

4.1.2. Análise dos critérios de elegibilidade da operação

I. Enquadrar-se numa das atividades económicas identificadas no anexo VI da Portaria n.º 152/2016, de 25 de maio e no anúncio de abertura de período de apresentação de candidaturas

A verificação deste critério efetua-se através da análise do enquadramento do investimento proposto num dos códigos de classificação económica da operação (CAE Rev.3) listados no formulário de candidatura.

As CAE disponibilizadas no formulário correspondem aos setores a seguir identificados, bem como a outras atividades económicas definidas pelos GAL no Anúncio de abertura de período de apresentação de candidaturas:

1. Unidades de alojamento turístico nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural nos grupos de agroturismo ou casas de campo, alojamento local, parques de campismo e caravanismo e de turismo da natureza nas tipologias referidas — CAE 55202; 55204; 553; 559 apenas no que diz respeito a alojamento em meios móveis; 55201.
2. Serviços de recreação e lazer — CAE 93293; 91042; 93294.
3. Outras CAE a definir pelos GAL em sede de avisos de abertura dos concursos, com exceção das CAE da divisão 03.
4. Nas CAE da divisão 01 são elegíveis as atividades dos serviços relacionados com a agricultura (01610) e na divisão 02 são elegíveis as atividades dos serviços relacionados com a silvicultura e exploração florestal (024).

PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

Nas situações em que o beneficiário não tenha selecionado corretamente a CAE face à atividade desenvolvida na operação a mesma pode ser reclassificada.

Deve ser verificado se na certidão permanente de registo consta a CAE referente ao setor do investimento. Caso tal não se verifique deve ser selecionada a condicionante “Atualização da CAE na Certidão Permanente de Registo” até à data de aceitação da concessão do apoio.

II. Custo total elegível apurado em sede de análise superior ou igual a 10.000 euros e inferior ou igual a 200.000 euros

O custo total elegível é obtido pela análise de elegibilidade e razoabilidade de custos dos investimentos propostos na candidatura. O investimento total apresentado na candidatura poderá ser superior a 200.000 euros, sendo que o custo total elegível apurado em sede de análise não poderá exceder o referido valor.

A elegibilidade de custos é efetuada através da comparação dos investimentos propostos com as despesas elegíveis constantes no Anexo VII do regime de aplicação e do previsto no **Anexo II** da presente Norma.

Em sede de análise deve ser verificada a adequação das rubricas de investimento em cada um dos *dossiers* e se necessário proceder à sua reclassificação. A incipiente descrição de um investimento bem como a sua inadequação ao projeto podem levar à não elegibilidade do mesmo, mas tal não constitui razão de inelegibilidade da candidatura.

O beneficiário está obrigado a apresentar 3 orçamentos para cada um dos *dossiers* de investimento, quando o investimento sem IVA é superior a € 5.000. A falta de apresentação de orçamentos não constitui motivo de indeferimento da candidatura, devendo os custos de investimento apresentados na candidatura estar devidamente justificados.

Em caso de dúvida sobre os elementos da entidade fornecedora do bem/serviço, pode ser consultado o SICAE/INE.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

Sempre que se considere necessário podem ser solicitados no decorrer da análise esclarecimentos adicionais ou novos orçamentos, nos termos do ponto 4.

Quando para um investimento não exista valor de referência relativamente ao seu custo, podem ser consultadas outras fontes de informação que permitam a verificação da razoabilidade do mesmo, devendo ficar evidenciado na análise que a consulta foi efetuada.

Sempre que os orçamentos apresentados sejam todos superiores aos valores de referência, considera-se como elegível o valor de referência, exceto quando exista justificação que permita aceitar um valor superior ao valor de referência. As justificações devem ser apresentadas no parecer emitido.

III. Incidam na área geográfica correspondente ao território de intervenção dos GAL

Este critério é validado automaticamente, já que o formulário só permite registar locais do projeto que estejam na área de intervenção do GAL em questão.

IV. Assegurar, quando aplicável, as fontes de financiamento de capital alheio

A verificação deste critério resulta do exame à inscrição no formulário de candidatura no campo “Compromisso de obtenção de financiamento quando recorre a capitais alheios”, e da introdução da condicionante “Carta da instituição de crédito indicando a sua posição de princípio e as condições de crédito” até à data de aceitação da concessão do apoio.

V. Evidenciar viabilidade económica e financeira, medida através do valor atualizado líquido (VAL)

A verificação deste critério resulta da análise do valor do VAL, tendo a atualização como referência a taxa de refinanciamento (REFI) do Banco Central Europeu em vigor à data da apresentação da candidatura. A taxa REFI e o cálculo da VAL e da TIR são disponibilizadas automaticamente pelo sistema.

Em sede de análise é efetuada uma simulação tendo em consideração os valores de proveitos e custos da candidatura, se estes forem coerentes. Caso contrário, a simulação é efetuada com base em ajustamentos técnico-económicos considerados necessários, sendo aconselhável a realização de um teste de sensibilidade.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

O critério é cumprido quando a candidatura apresenta um VAL positivo após simulação.

VI. Projetos de investimento terem início após a data de apresentação da candidatura

A verificação deste critério é efetuada eletronicamente em sede de formulário de candidatura. O Sistema de Informação valida que as datas dos investimentos constantes da candidatura são posteriores à data de submissão da mesma, com exceção das despesas gerais referidas no n.º 1 do Anexo VII da Portaria n.º 152/2016, de 25 de maio.

VII. Apresentar coerência técnica, económica e financeira

A verificação deste critério resulta da análise de ordem técnica, económica e financeira, diretamente relacionada com as características próprias do investimento proposto e que constam do Anexo I (Avaliação da Coerência Técnica, Económica e Financeira).

O critério é cumprido quando a candidatura apresenta coerência técnica, económica e financeira.

VIII. Cumprir as disposições legais aplicáveis aos investimentos propostos, designadamente em matéria de licenciamento

A verificação deste critério resulta da análise dos investimentos propostos, de acordo com a natureza e a localização dos mesmos, devem ser selecionadas as condicionantes respeitantes aos documentos necessários, de acordo com a OTE n.º 29/2015.

As condicionantes encontram-se parametrizadas no modelo de análise, exceto eventuais condicionantes ad hoc, inseridas manualmente, e aplicáveis até à data de aceitação da concessão do apoio.

O cumprimento das condicionantes relativas à localização de investimentos em **zonas protegidas** identificadas pelo Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF) deve ser verificado até à data de aceitação da concessão do apoio.

As licenças/autorizações relativas a investimentos localizados na **Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Reserva Ecológica Nacional (REN)** devem ser verificadas ao pagamento da despesa respetiva.

O **título de licenciamento** deve ser entregue no último pedido de pagamento.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

As **licenças de construção** devem ser entregues com a apresentação do pedido de pagamento das despesas respetivas.

4.2. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

4.2.1. Cálculo da Valia da Operação (VGO)

A fórmula de cálculo da VGO consta de cada aviso de abertura para cada período de apresentação de candidaturas.

Em sede de análise, quando aplicável, devem ser validados os documentos necessários à avaliação dos fatores.

Para efeitos de seleção, os critérios apenas são validados quando a condição associada esteja cumprida no momento de apresentação da candidatura.

As rubricas de investimento que relevem para o cálculo da VGO também devem ser validadas.

A Taxa Interna de Rentabilidade (TIR) é calculada em sede de análise.

Em função da análise técnica e económica, a TIR é calculada no simulador do modelo de análise.

Caso os dados técnico-económicos apresentados na candidatura sejam coerentes, a simulação é efetuada com base nesses valores.

Para efeitos de hierarquização é considerado o valor da TIR calculado na análise.

Com base nos critérios definidos pelo GAL, deverá ser atribuído o nível de contribuição da candidatura para os objetivos da EDL

Caso a candidatura não obtenha a pontuação mínima referida no aviso de abertura não cumpre o critério de seleção, pelo que deve ser efetuado o procedimento estabelecido na Norma Transversal de Análise (NT4/2015), Audiência de Interessados.

5. ENTRADA EM VIGOR

A presente norma entra em vigor no dia 28 de dezembro de 2016

 	DESTINATÁRIOS GAL/DRAP/SECRETARIADO TÉCNICO	A GESTORA  Gabriela Freitas	Versão 01 28.12.2016
			Pág. 10 de 18



PROGRAMA DE
DESENVOLVIMENTO
RURAL 2014 · 2020

**NORMA DE ANÁLISE
N3/A4/10.2.1.3/2016**

**OPERAÇÃO: 10.2.1.3 – DIVERSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES
NA EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA**

PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

ANEXOS

ANEXO I – ANÁLISE DA COERÊNCIA TÉCNICA, ECONÓMICA E FINANCEIRA

ANEXO II – VALORES DE REFERÊNCIA/ MERCADO PARA ANÁLISE DE RAZOABILIDADE DE CUSTOS

- TABELA 1 – Valores de referência/ mercado de custos com construção civil

 	DESTINATÁRIOS GAL/DRAP/SECRETARIADO TÉCNICO	A GESTORA  Gabriela Freitas	Versão 01 28.12.2016
			Pág. 11 de 18



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

ANEXO I

Análise da coerência técnica, económica e financeira

1. Análise da coerência técnica

Devem ser avaliados os seguintes pontos:

- i. **Objetivo (s) da Operação** – descrição da opção dos investimentos apresentados de acordo com o apresentado na memória descritiva;
- ii. **Matéria-prima** - adequação da (s) espécie (s) / variedade (s) ao produto que se pretende obter;
- iii. **Mercadorias** – a inclusão de valores de mercadorias na candidatura só pode ocorrer caso se verifique que as mesmas beneficiam da introdução de valor acrescentado;
- iv. **Matéria subsidiária** - a transformação e/ ou comercialização obriga a incorrer em outros custos, para além do da matéria-prima, nomeadamente com matérias subsidiárias, que têm de estar incorporadas como custos adicionais, e de acordo com a quantidade de produto a transformar/ comercializar, relativamente à média representativa;
- v. **Produto obtido/ matéria-prima**

1. Verificação da coerência entre matéria-prima comprada e produto vendido.

Deve ser verificado que não existe sobrevalorização das vendas e/ ou uma subavaliação das compras de matérias-primas, ao longo da operação, pois levará a um aumento não justificado de rentabilidade;

2. Verificação da coerência, por aproximação, da média representativa, quer das vendas, quer das aquisições de matéria-prima, com as demonstrações históricas da empresa.

Deve ser verificado que não existe subavaliação das vendas históricas nem sobreavaliação das compras históricas de matéria-prima pois levará a um aumento de rentabilidade da operação;

3. Coerência no que diz respeito ao coeficiente de transformação industrial (Tabela 1).

 	DESTINATÁRIOS GAL/DRAP/SECRETARIADO TÉCNICO	A GESTORA  Gabriela Freitas	Versão 01 28.12.2016
			Pág. 12 de 18



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

- vi. **Equipamentos** - adequação dos mesmos, tendo em conta as suas especificidades e a quantidade de produto final a obter;
- vii. **Construções** - Adequação da componente da construção civil ao tipo de investimento a realizar. Não se trata de aferir a razoabilidade dos custos, mas de verificar se os edifícios e outras construções propostos servem os objetivos da operação, por um lado, e por outro se estão corretamente dimensionados;
- viii. **Recursos Humanos** - Adequação do nº. e área funcional (verificável através de contrato de trabalho) dos recursos humanos afetos, tendo em atenção o regime de laboração da unidade. Tendo como base os valores pré-projecto, verificar se o nº de trabalhadores na situação pós-projeto é coerente com a operação proposta e se foi devidamente vertido no aumento ou diminuição dos custos com pessoal;
- ix. **Ano de fim de vida útil da operação** - O ano de fim de vida útil da operação constante da candidatura deve estar ajustado às características do investimento. Na situação em que tal não se verifique deve em sede de análise ser efetuado o devido ajustamento com base no calculador.

No caso de uma candidatura contemplar mais do que uma tipologia de investimento (construções, equipamentos e máquinas), a vida útil da operação é determinada através do cálculo da média ponderada da vida útil das diferentes tipologias de investimento. Para o efeito consideram-se os seguintes períodos de vida útil.

- a. 10 Anos para máquinas e equipamentos;
- b. 30 Anos para construções.

O modelo de análise calcula automaticamente o valor residual dos investimentos, nos termos da OTE n.º 29/2015.

2. Análise da coerência económica

Devem ser avaliados os seguintes pontos:

- i. **Matéria-prima** – preço indicado sustentável através das bases de dados disponíveis;

		DESTINATÁRIOS GAL/DRAP/SECRETARIADO TÉCNICO	A GESTORA  Gabriela Freitas	Versão 01 28.12.2016
				Pág. 13 de 18



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

- ii. **Matérias consumidas** – adequação dos custos de matérias por unidade produzida, relativamente à média representativa;
- iii. **Produto acabado** – preço unitário indicado sustentável tendo em atenção as especificidades do produto (produto transformado/produto comercializado, produto transformado/produto envelhecido, etc.);
- iv. **Vendas** – os incrementos de valores unitários de vendas nos anos pós-projeto face a média representativa só deverão decorrer de uma alteração qualitativa dos produtos. Esta regra poderá ser alterada aquando de um aumento sustentado do preço de mercado do produto em causa;
- v. **Variação da Produção** – genericamente, a inclusão deste proveito resulta de um acréscimo de existências face ao passado, o qual resulta de matérias-primas, produtos acabados ou intermédios que não foram ainda vendidos e são valorizados como existências. Assim, e considerando que a variação da produção é um proveito operacional que concorre para uma maior rentabilidade do projecto, deverão ser efetuadas as seguintes validações:
 - vi. **Existência de Fundo de Maneio** – pode estabelecer-se uma relação entre a rubrica de investimento “Necessidades de Fundo de Maneio” e a soma da “Variação de produção” nos proveitos operacionais dos primeiros anos;
 - vii. **Relação entre as “Vendas” e a aquisição de “Matérias-primas”** e a margem que “sobra” para existências (variação da produção). Se uma empresa, em função do investimento, tem um acréscimo de compras de matérias-primas pouco relevante e acréscimos de vendas e de variação de produção elevados, isso afigura-se como uma potencial incoerência técnico-económica. Se, para o mesmo ano, o acréscimo de quantidades das vendas é semelhante ao acréscimo das quantidades de matéria-prima, não existe margem para uma elevada variação da produção;
- viii. **Recursos Humanos** – os custos devem estar de acordo com o número de trabalhadores necessários (coerência técnica) para as funções a exercer mas, igualmente, com os custos reais com o pessoal (Salariais + Segurança Social + Outros encargos) e o tipo de atividade desenvolvida (sazonal ou permanente);

PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

- ix. **FSE' s** (Fornecimentos e Serviços Externos) – adequação dos mesmos, tendo em atenção a variação que pode ser encontrada, induzida pelo investimento. Exemplos de FSE' s são: Subcontratos, electricidade, combustíveis, água, rendas e alugueres, comunicações, seguros, conservação e reparação, vigilância e segurança. Os investimentos levam sempre a acréscimos ou a decréscimos (caso seja evidente a intenção de reduzir custos determinados) de FSE' s, nas sub-rúbricas acima referidas;
- x. **Amortizações** – verificar a fundamentação das amortizações e a sua coerência em função do estabelecido no Decreto Regulamentar 25/2009, de 14 de setembro.

3. Análise da coerência financeira

Devem ser avaliados os seguintes pontos:

i. Existência de Necessidades de Fundo de Maneio

Num projecto de investimento para além dos investimentos corpóreos e incorpóreos pode ser contemplado investimento em necessidades de fundo de maneio. Estas são decorrentes da necessidade que a empresa tem de financiar o seu ciclo de exploração.

Assim, regra geral, os projetos terão de contemplar sempre investimento em fundo de maneio.

A sua dimensão será tanto maior quanto maior for o ciclo de exploração dos produtos a transformar/comercializar.

A não inclusão ou a “sub-previsão” de necessidades de Fundo de Maneio pode beneficiar um projeto relativamente a outro que o inclua. Uma incorreta previsão das necessidades de fundo de maneio pode originar uma maior rentabilidade ou um menor aumento de capital próprio exigível caso o projeto apresente um baixo nível de autonomia financeira e necessite dessa incorporação de capital para cumprir o rácio de Autonomia Financeira pré-projecto exigida;

ii. Existência de Juros - demonstração de resultados previsionais do projecto

Quando uma candidatura preveja o recurso a capitais alheios os encargos financeiros com esses empréstimos terão de fazer parte dos custos e perdas financeiras.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

Considera-se incoerência financeira quando existe uma subavaliação dos juros de financiamento;

- iii. Contabilização de subsídios do investimento nos proveitos (extraordinários ou quaisquer outros) – Na rubrica de proveitos não deve ser considerado o valor do incentivo a atribuir uma vez que se pretende calcular a rentabilidade da operação independentemente do valor da ajuda a conceder.



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

ANEXO II

Valores de referência/ mercado para análise de razoabilidade de custos

a. Zona industrial (incluindo terraplanagem)

Tabela 1 - Valores de referência/ mercado de custos com construção civil

i. Betão:

Betão	Área bruta (m2)				
	500m2	>500 e < 1.000m2	>1.000 e < 1.500m2	>1.500 e < 2.000m2	>2.000 e < 3.000m2
5m	300	245	240	220	225
7,5m	334	276	270	242	249
10m	394	323	322	290	309
12,5m	420	358	354	318	342

ii. Estrutura metálica/ pré-fabricado:

Estrutura metálica/ pré-fabricado	Área bruta (m2)				
	500m2	>500 e < 1.000m2	>1.000 e < 1.500m2	>1.500 e < 2.000m2	>2.000 e < 3.000m2
cércea - 5m	280	229	224	200	210
7,5m	312	256	252	223	232
10m	347	300	301	267	288
12,5m	360	334	330	293	319



PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS DE ANÁLISE DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

1. Zona social: entre 610 e 640€/m² (betão);
2. Zonas nobre (ex: caves de estágio) - entre 410 e 440€/m²;
3. Telheiros - entre 120 e 135€/m²;
4. Arruamentos - entre 25 e 27€/m² (valor máximo de betuminoso, incluindo terraplanagem, decapagem, sub-base, base e camada de desgaste, até 0,5m de escavação);
5. Remodelações - considerar uma sobrevalorização de 25 a 40% relativamente ao custo norma
6. Terraplanagens (escavação incluindo aterros e remoção de terras sobrantes para vazadouro): entre 12,5 e 13,2€/m³.

Considera-se que o valor unitário do preço de construção de edifícios industriais (€/m²) corresponde a 60% do valor do preço de construção para habitação, anualmente publicado. (Portaria n.º 419/2015 de 31 de dezembro)

Considera-se que o valor unitário do preço de construção de edifícios para empreendimentos turísticos (€/m²) corresponde ao valor do preço de construção para habitação, anualmente publicado. (Portaria n.º 419/2015 de 31 de dezembro)

b. Valores de referência/ mercado de equipamentos

i. Despesas gerais

Relativamente às despesas gerais, estas são elegíveis até 5% do custo total das restantes despesas elegíveis. No entanto, importa definir limites razoáveis para determinadas componentes das despesas gerais. Assim, define-se o limite de 1,5% para a elaboração da candidatura e de 1,5% para o acompanhamento da mesma, relativamente ao custo total elegível aprovado das restantes despesas de investimento.