

18/12/2024

Programa de subsídios para financiamento imobiliário

Perguntas Frequentes (FAQ)

** NOVAS PERGUNTAS

PERGUNTAS SOBRE O PROGRAMA

1. O que é o Programa de subsídios para financiamento imobiliário?

O Programa de subsídios para financiamento imobiliário é uma iniciativa competitiva, que vai injetar US\$ 10 milhões na forma de subsídios em projetos de desenvolvimento imobiliário, que sejam novas construções e/ou projetos de reformas substanciais.

Esses projetos devem estar localizados em municípios elegíveis em dificuldades (veja a questão nº 4). O objetivo é lidar com o gap de financiamento e com os impactos econômicos causados pela pandemia da COVID 19.

2. Quem pode se candidatar ou é elegível?

Os candidatos elegíveis podem ser entidades com e sem fins lucrativos. Há um limite de uma inscrição por EIN.

Entidades municipais ou estaduais e faculdades ou universidades estaduais **não são elegíveis** para se candidatar a este programa, incluindo qualquer entidade governamental que também possa ter status sem fins lucrativos segundo a lei federal.

Nenhum candidato (ou entidade relacionada ao candidato – veja a questão abaixo) pode receber mais de um subsídio, e apenas uma candidatura será subsidiada em cada município elegível.

3. **Se uma propriedade pertencer a um fundo fiduciário, esse candidato será elegível ao financiamento?

Os candidatos elegíveis podem ser **entidades com e sem fins lucrativos**. Há um limite de uma inscrição por **EIN**. Os candidatos devem se enquadrar em um destes tipos de entidade e ter um EIN.

4. **Onde o meu projeto deve estar localizado para ser elegível ao Programa de subsídios para financiamento imobiliário?

Confira abaixo a lista de 25 municípios:

Bayonne, Belleville, Bridgeton, Carteret, East Orange, Elizabeth, Garfield, Hackensack, Irvington, Jersey City, Kearny, Lakewood Township, Linden, Long Branch, Middle Township, Millville, North Bergen, Orange, Pennsauken, Perth Amboy, Plainfield, Union City, Vineland, West New York e Winslow.

5. **Por que os projetos localizados nesses municípios são elegíveis e os projetos localizados em Atlantic City, Newark e Trenton não são?

O projeto deve estar localizado em um município classificado TANTO entre os 20% melhores do Índice de Revitalização Municipal de 2023 do Departamento de Assuntos Comunitários quanto entre os 20% melhores da População Ajustada de Deslocamento Diário, conforme descrito no Memorando do Conselho.

Embora as cidades de Atlantic City, Camden, Newark, New Brunswick, Passaic, Paterson e Trenton atendam aos critérios de elegibilidade de localização acima, recentemente, a EDA direcionou aportes significativos para essas cidades, como no Programa de Ativação, Revitalização e Transformação (A.R.T.) (Fase I do Programa), Programa de Subsídios do Fundo de Investimento Urbano e Programa de Subsídios para Revitalização de Atlantic City. Por isso, os projetos localizados nestes sete municípios não são elegíveis.

6. **O município onde o meu projeto está localizado não é elegível para o Programa de subsídios para financiamento imobiliário. Onde eu posso obter mais informações sobre outros programas de financiamento da NJEDA? A Autoridade de desenvolvimento econômico de Nova Jersey tem uma lista completa dos [programas ativos de financiamento e incentivo](#) em seu site.

Para dúvidas relacionadas a projetos imobiliários específicos, escreva para realestateinfo@njeda.gov. Para dúvidas gerais sobre os programas da NJEDA, escreva para customercare@njeda.gov.

7. **Que tipos de projetos são elegíveis ao Programa de subsídios para financiamento imobiliário?

Os projetos de desenvolvimento imobiliário elegíveis devem ser construções novas e/ou reformas substanciais (conforme definido abaixo) e devem ser um dos seguintes tipos de projeto:

- Comercial (incluindo escritórios e/ou supermercados/mercearias)
- Locais de uso misto (Nota: Qualquer porção residencial deve reservar 20% do local para domicílios de média e baixa renda, de acordo com a lei N.J.S.A. 52:27D-329.9(b).)
- Projetos comunitários/sem fins lucrativos (não podem ser de propriedade do governo).
- Locais destinados a atividades culturais e artísticas.
- Locais para fins de manufatura/industriais

Nota: Qualquer armazém incluído deve ser auxiliar e oferecer suporte direto ao uso primário elegível do local.

8. **Um imóvel de uso misto, com depósito e espaço comercial no térreo e unidades residenciais acima, seria elegível?

Os imóveis de uso misto são elegíveis.

De acordo com o [Memorando do Conselho](#), “os projetos que consistem exclusivamente em armazéns e/ou espaços de varejo não são elegíveis para financiamento. Além disso, qualquer armazém incluído deve ser auxiliar e oferecer suporte direto ao uso primário elegível do local.

- 9. **Por favor, confirme se os projetos que são predominantemente voltados para supermercado/mercearia, com usos de varejo auxiliares (com mais de 51% da metragem quadrada sendo para uso de supermercado/mercearia, por exemplo) e nenhum elemento residencial, constituem em um empreendimento comercial ou um empreendimento de uso misto sendo, portanto, elegíveis ao financiamento do Real Estate Gap Financing Program.**

A Autoridade de Desenvolvimento Econômico de Nova Jersey não fornece determinações de elegibilidade prévia à candidatura, mas encaminha você ao memorando da diretoria, às especificações e ao Aviso de Disponibilidade do Subsídio para obter orientação sobre elegibilidade.

- 10. **Confirme que alterações significativas para converter uma “estrutura vazia” em uma área acessível para o projeto de um supermercado/mercearia e varejo (seja ele caracterizado como um projeto comercial ou de uso misto) necessárias para a emissão de um certificado de ocupação, constituem em uma “reforma substancial” de acordo com o conceito do Memorando da Diretoria e, portanto, são elegíveis e serão consideradas.**

A Autoridade de Desenvolvimento Econômico de Nova Jersey não fornece determinações de elegibilidade prévia à candidatura, mas encaminha você ao memorando da diretoria, às especificações e ao Aviso de Disponibilidade do Subsídio para obter orientação sobre elegibilidade.

Com base nas informações fornecidas, convém analisar o programa [Programa de Crédito Fiscal para Supermercados para Combate ao Deserto Alimentar](#), pois o NJEDA oferece uma variedade de [programas de financiamento e incentivos](#) que os possíveis Candidatos podem considerar. Cada programa tem seus próprios requerimentos. Alguns desses programas proíbem que fundos de diversos programas da NJEDA sejam usados no mesmo projeto. A NJEDA recomenda que os candidatos revisem os requerimentos dos financiamentos aos quais eles estão pensando em se candidatar.

- 11. **A expansão de um imóvel já existente seria elegível?**

Projetos que sejam novas construções e/ou reforma de um tipo de projeto elegível existente (listado acima) seriam elegíveis para financiamento. O projeto definido teria que ser um tipo de projeto elegível e atender a outros requisitos do programa.

- 12. **Adicionar unidades residenciais a um imóvel existente pode ser considerado um projeto de desenvolvimento imobiliário elegível?**

- 13. **Um imóvel 100% residencial seria elegível ao financiamento?**

Um projeto que consistiria apenas de construção e/ou reforma residencial seria inelegível. Os tipos elegíveis de projeto são: Comercial (incluindo escritórios e/ou supermercados/mercearias); Empreendimentos de uso misto; projetos de uso comunitário/sem fins lucrativos (não devem ser de propriedade do governo); Cultural/artístico; e Manufatura/Industrial.

14. **O reparo e a substituição de um estacionamento seriam elegíveis?

15. **A expansão de um estacionamento é elegível ao Programa de subsídios para financiamento imobiliário?

Os tipos elegíveis de projeto são: Comercial (incluindo escritórios e/ou supermercados/mercearias); Empreendimentos de uso misto; projetos de uso comunitário/sem fins lucrativos (não devem ser de propriedade do governo); Cultural/artístico; e Manufatura/Industrial.

16. **Estes fundos teriam que ser ressarcidos?

Não. Os fundos do Programa de subsídios para financiamento imobiliário não precisam ser ressarcidos, desde que os projetos premiados sejam executados de acordo com o contrato.

17. **A propriedade precisa pertencer ao candidato no momento da candidatura?

O Programa de subsídios para financiamento imobiliário exige que os candidatos tenham posse do local ou comprovantes de negociações de que isso está sendo providenciado.

18. **Os custos de aquisição são elegíveis?

De acordo com o [Memorando do Conselho](#), "os custos de aquisição e operação não são elegíveis."

19. Os projetos estarão sujeitos aos requisitos salariais vigentes?

Sim. Os projetos devem estar em conformidade com a lei salarial vigente de Nova Jersey. Todos os projetos da NJEDA estão sujeitos a essa exigência. Informações relacionadas à lei salarial vigente estão disponíveis aqui: <https://www.nj.gov/labor/wageandhour/prevaling-rates/public-works/>

20. **As regulamentações da Lei Davis-Bacon se aplicam a este programa?

Não.

Embora o financiamento para este programa tenha sido fornecido por meio dos Fundos de Recuperação Fiscal Estadual e Local do Coronavírus (“SLFRF”) do Plano de Resgate Americano (“ARP”), a lei salarial vigente do Estado de Nova Jersey se aplica a todos os projetos financiados por meio deste programa.

21. Um projeto que já teve a sua construção iniciada é elegível ao Programa de subsídios para financiamento imobiliário?

Não. De acordo com o [Memorando do Conselho](#), os projetos que já iniciaram sua construção não são elegíveis.

A construção, incluindo demolição e remediação, não pode começar até a aprovação da candidatura por parte da EDA.

22. Existe um valor mínimo e um valor máximo para o financiamento?

Sim. O valor mínimo do financiamento é de US\$ 500.000, e o valor máximo é de US\$ 5.000.000, disponíveis a quaisquer projetos e/ou candidatos elegíveis.

23. **Se o custo total do meu projeto for menor que US\$ 500.000, eu posso me candidatar?

O valor mínimo do Programa de subsídios para financiamento imobiliário é de US\$ 500.000. O financiamento não pode exceder 50% do total de todos os custos do projeto mencionados na candidatura aprovada.

Dessa forma, um projeto precisaria ter custos totais elegíveis de pelo menos US\$ 1 milhão para poder solicitar esse financiamento.

24. **Um projeto pode se candidatar a este programa e a outros programas da NJEDA (subsídios e/ou créditos fiscais)? A Autoridade de Desenvolvimento Econômico de Nova Jersey não especifica se os candidatos podem ou não podem se candidatar a diversos programas.

Este programa permite que o financiamento seja combinado com outras fontes estaduais, federais e ou locais. No entanto, os candidatos devem garantir que haja um alinhamento entre os requerimentos do Programa de subsídios para financiamento imobiliário e os requerimentos das outras fontes de financiamento. A NJEDA não é capaz de informar se os subsídios deste programa se alinham aos requerimentos de outras fontes de financiamento.

A NJEDA tem diversos [programas de crédito e financiamento](#) disponíveis. Cada programa tem seus próprios requerimentos. Alguns desses programas proíbem que fundos de diversos programas da NJEDA sejam usados no mesmo projeto.

A NJEDA recomenda que os candidatos revisem os requerimentos dos financiamentos aos quais eles estão pensando em se candidatar.

25. Os fundos do Programa de subsídios para financiamento imobiliário podem ser usados para quais finalidades?

Os subsídios do programa só podem ser usados para custear o projeto imobiliário especificamente aprovado com base na candidatura, na análise da Autoridade e no acordo de financiamento.

Os subsídios do programa não podem exceder 50% do total de todos os custos do projeto de desenvolvimento mencionados na candidatura aprovada.

Os custos do projeto podem incluir construção pesada com uma contingência máxima de 10%; custos indiretos não superiores a 20% dos custos totais do projeto; e taxas de desenvolvedor não superiores a 10% dos custos totais do projeto ou conforme permitido por outra agência estatal que financia projetos.

Os custos de aquisição de propriedade e os custos operacionais **não são** considerados parte dos custos totais de desenvolvimento do projeto.

26. Aceitar este financiamento afeta a taxa de desenvolvedor?

Sim. As taxas de desenvolvedor não podem ser superiores a 10% dos custos totais do projeto ou conforme permitido por outra agência estadual que financia projetos.

27. Haverá retenção nos desembolsos da construção?

Normalmente, a EDA retém 10% durante a construção e libera a retenção após a conclusão do projeto.

28. **Como será o cronograma de disponibilização dos valores?

Se um candidato receber um financiamento, ele deverá celebrar um contrato que especifica as condições da concessão, incluindo o processo de desembolso do financiamento.

Geralmente, o processo exige que os candidatos premiados apresentem documentação, demonstrando que as despesas foram incorridas e que o trabalho foi realizado de acordo com as normas salariais e trabalhistas vigentes, com a aprovação do financiamento e com os usos elegíveis.

Normalmente, de acordo com as normas da NJEDA, os candidatos não podem solicitar mais de um desembolso por mês.

29. **O que significa “conclusão da construção” para os fins deste financiamento?

30. **Os projetos precisam ter sua construção concluída ou será preciso solicitar um Certificado de Ocupação (temporário) até o prazo final de 31 de dezembro de 2026?

Segundo o Memorando do Conselho, “o contrato deve indicar que, para cumprir os requisitos federais, todos os projetos devem ser totalmente concluídos e todos os subsídios totalmente gastos até 31/12/2026”.

Fornecer um certificado de ocupação temporário é suficiente para comprovar a conclusão do projeto.

PERGUNTAS SOBRE O PROCESSO DE CANDIDATURA

31. Quando se inicia o processo e como eu faço para me candidatar?

O processo de candidatura se iniciou em 10 de outubro de 2024, às 10hs, e permanecerá aberto até 8 de janeiro de 2025, às 5hs. Todas as informações sobre o programa e o processo de candidatura estão disponíveis no [site do Programa de subsídios para financiamento imobiliário](#)

32. Há um prazo final para o envio da candidatura? O programa funciona 'por ordem de chegada'?

Sim. O prazo final para o envio da candidatura é quarta-feira, 8 de janeiro de 2025, às 5hs. O programa atribui uma pontuação aos candidatos – ele não funciona 'por ordem de chegada'.

33. **Há uma lista de documentos que precisam ser enviados para o processo de candidatura?

Os candidatos devem conferir a [Checklist de candidatura](#) no [site do Programa de subsídios para financiamento imobiliário](#) .

34. Quem pode ser informado como representante autorizado?

O representante autorizado é alguém que pode representar legalmente o candidato. Só o representante autorizado pode atestar os formulários e o conteúdo da candidatura.

35. Algumas perguntas não parecem ser aplicáveis a pequenos comércios / entidades sem fins lucrativos. Eu preciso responder essas perguntas assim mesmo?

A candidatura compõe um processo comum, que a NJEDA usa para diversos programas e iniciativas de financiamento. A NJEDA disponibiliza iniciativas de financiamento para diversos candidatos, como pequenos comércios, desenvolvedores imobiliários, entidades governamentais, organizações sem fins lucrativos e instituições financeiras. Os termos 'candidato', 'empresa' e 'organização' são usados em todo o processo de candidatura. Responda todas as perguntas obrigatórias no processo de candidatura.

36. O que é considerada uma 'entidade relacionada'?

"Entidade relacionada" tem o mesmo significado do termo descrito no Glossário de Instruções do Formulário 990 do IRS, que pode ser alterado ou substituído periodicamente. De acordo com as Instruções do Formulário 990 do IRS, esse termo pode significar uma organização sem fins lucrativos, uma sociedade anônima, uma sociedade ou empresa de responsabilidade limitada, um fundo fiduciário ou uma unidade/entidade governamental, que esteja em um ou mais dos seguintes relacionamentos com a organização declarante a qualquer momento durante o ano fiscal:

1. Entidade-mãe: uma organização que controla a organização principal.
2. Subsidiária: uma organização controlada pela organização principal.
3. Entidade-irmã: uma organização controlada pelas mesmas pessoas que controlam a organização principal. Entretanto, se a organização principal for um fundo que tem um administrador bancário ou de instituição financeira que também é administrador de outro fundo, o outro fundo não é uma entidade-irmã relacionada da organização principal, com base no controle comum do administrador bancário ou da instituição financeira.

4. Entidade de suporte: uma organização que alega ser, a qualquer momento do ano fiscal, ou que é classificada pelo IRS a qualquer momento do ano fiscal como:
(i) uma entidade de suporte à organização principal, no sentido do I.R.C. § 509(a)(3), se a organização principal for uma organização de suporte, no sentido do I.R.C. § 509(f)(3); ou
(ii) uma entidade de suporte, se a organização principal for uma entidade de suporte.

Há um limite de 1 (uma) inscrição por EIN. Nenhum candidato (ou entidade relacionada ao candidato) pode receber mais de um subsídio.

37. Quem deve ser incluído na equipe de desenvolvimento?

38. **O candidato precisa demonstrar experiência no desenvolvimento de projetos similares?

As candidaturas para o Programa de subsídios para financiamento imobiliário serão revisadas e avaliadas com base em diversos fatores, como *“a experiência e a capacidade do candidato e da equipe de desenvolvimento”*, que terá um peso de 20% na pontuação total.

O processo de candidatura requer informações do candidato e da equipe de desenvolvimento. Para o candidato e consultores, contratantes ou profissionais envolvidos no projeto, será preciso fornecer uma narrativa que aborde projetos semelhantes realizados e concluídos nos últimos 5 anos. Devem ser mencionados detalhes como o nome do projeto, endereço do projeto, datas de início e término do projeto, custo total de desenvolvimento e fontes de financiamento (por exemplo, crédito fiscal, fontes de subsídios locais/estaduais/federais, etc.).

39. **Se eu for um desenvolvedor emergente, devo mencionar o patrocinador ou o parceiro na minha candidatura?

40. **Se a minha empresa for nova, posso me candidatar mesmo assim?

Embora a NJEDA não faça referência à estrutura das candidaturas, *“a experiência e a capacidade do candidato de empreender e garantir a conclusão do projeto proposto”* é um fator importante na avaliação das candidaturas.

Se o candidato acreditar que ter um patrocinador ou parceiro demonstra um maior grau de experiência ou capacidade, ele pode incluir essa outra entidade como patrocinador ou parceiro.

41. Se o meu pequeno comércio não estiver em situação regular com o estado, isso afetará minha elegibilidade?

Sim. Para serem elegíveis, os candidatos devem estar em situação regular com o Departamento de Trabalho e Desenvolvimento de Nova Jersey e com o Departamento de Proteção Ambiental de Nova Jersey, além de serem capazes de fornecer um Certificado de Quitação Fiscal de Nova Jersey.

Para garantir que a entidade não seja excluída, a situação do candidato também será verificada no Sistema Federal de Gerenciamento de Beneficiários.

42. Onde é possível obter um certificado de quitação fiscal, já que esse é um requisito do programa?

O candidato precisa enviar um certificado de quitação fiscal. O processo de candidatura exige que os candidatos incluam um certificado de quitação fiscal.

Se não estiver registrado no Premier Business Services, acesse o portal do Premier Business Services https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp e selecione 'New Users Only - Create an Account' (Somente novos usuários - Criar uma conta) e siga as instruções para a criação de uma nova conta.

Se já estiver registrado no Premier Business Services, faça login em https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp. Acesse o Tax & Revenue Center (Central de Receitas e Impostos) e selecione 'Business Incentive Tax Clearance' (Quitação Fiscal para Incentivo Empresarial). Se a sua conta estiver em conformidade com as obrigações fiscais e não houver dívidas, o certificado de Quitação Fiscal para Incentivo Empresarial poderá ser impresso diretamente no portal.

Dúvidas sobre a sua conta podem ser encaminhadas ao NJ Treasury pelo telefone 609-292-9292 ou por e-mail para o Premier Services Registration: Integrated-Registration.Admin@treas.nj.gov.

43. **O que significa o termo “equidade de desenvolvimento” no template de orçamento?

Os candidatos devem incluir todos os fundos que serão utilizados para a conclusão do projeto. De acordo com o [Memorando do Conselho](#), “os *custos de aquisição de propriedade/equidade* não serão considerados como parte dos custos totais de desenvolvimento do projeto.”

44. O que constitui a evidência do financiamento?

Para o financiamento da dívida, forneça acordos, cartas de compromisso ou outra documentação que comprove o financiamento. A documentação deve incluir informações sobre o credor, a duração da validade do compromisso de empréstimo e os principais termos do empréstimo.

Para financiamentos, subsídios, créditos fiscais e similares, a documentação deve incluir dados como a fonte, a data, o prazo de validade e o valor do compromisso.

Para comprovar a equidade, a documentação pode ser o extrato bancário (de uma empresa particular).

45. **Com relação à Carta de Apoio Municipal, há um departamento específico ou uma autoridade que deve emitir essa carta?

Para oficializar a candidatura, uma Carta de Apoio Municipal deve ser assinada por um representante autorizado do município onde o projeto está localizado. Geralmente, a Carta de Apoio Municipal é assinada pelo prefeito do município ou por seu representante.

A Carta de Apoio deve incluir, pelo menos, o nome do candidato e o nome/endereço do projeto associado à candidatura.

46. O que é a Declaração Juramentada de Duplicação de Benefícios?

Como parte da candidatura, os candidatos deverão confirmar que não há Duplicação de Benefícios (uso de dinheiro federal para pagar algo duas vezes com outros fundos recebidos).

Os candidatos deverão comprovar como esses fundos foram usados e o valor recebido. Na oficialização da candidatura, declare o valor total recebido. Caso você tenha recebido

algum financiamento anteriormente, isso não vai impactar a sua elegibilidade para o Programa de subsídios para financiamento imobiliário.

47. A candidatura pode ser salva enquanto é preenchida?

Você pode salvar a sua candidatura e voltar depois, contanto que a página onde você está seja preenchida totalmente. Anote onde você parou. Assim, ao retornar à sua conta, você poderá retomar o preenchimento a partir da página seguinte. Confira o 'Exemplo de Candidatura' para saber mais.

48. Eu posso editar a candidatura depois de tê-la enviado?

Não. Após o envio, a candidatura não pode mais ser alterada.

49. Há alguma taxa de candidatura?

Não. Não há nenhuma taxa de candidatura para o Programa de subsídios para financiamento imobiliário.

PERGUNTAS GERAIS

50. Como fazer caso eu tenha dúvidas sobre o programa ou o processo de candidatura?

Quaisquer perguntas sobre o programa serão aceitas nos primeiros 30 dias após o lançamento do processo. Envie suas perguntas até 12 de novembro de 2024.

Todas as perguntas devem ser encaminhadas para realestateinfo@njeda.gov. Informações atualizadas serão postadas no site do programa e na seção 'Perguntas Frequentes'.

OBSERVAÇÃO:

As informações contidas na seção 'Perguntas Frequentes' só servem para orientação geral. Para mais informações sobre o programa, consulte o Memorando do Conselho e as Especificações do Produto, disponíveis no [site do Programa de subsídios para financiamento imobiliário - NJEDA](#)