

Anúncio

CONSULTA AO MERCADO N° 1/IHRU/2022
AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

1. Objeto da consulta

A presente consulta tem por objeto a seleção de imóveis para aquisição, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., doravante IHRU, I.P., ao abrigo do disposto nos artigos 10.º-A e seguintes do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na sua atual redação, de prédios e frações habitacionais que cumpram os seguintes requisitos:

- a) Se localizem nos concelhos identificados no anexo 1;
- b) No caso de construção nova, estejam numa das seguintes condições:
 - i. Estarem emitidas as respetivas licenças de utilização; ou
 - ii. Seja igual ou inferior a 3 (três) meses o período compreendido entre a data de publicação do anúncio da presente consulta e a data de conclusão das obras de construção estabelecida no plano de trabalhos aprovado.
- c) No caso de edificado pré-existente, tenham condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem;
- d) Os valores máximos de proposta de venda não ultrapassem os constantes da seguinte tabela:

Tipologia	T1	T2	T3	T4
Valor máximo	213.000 €	295.000 €	373.000 €	430.000 €

2. Condições adicionais relativas à aquisição dos imóveis

2.1. Aquisição de prédios

Além das condições estabelecidas no número 1, os prédios a adquirir devem respeitar as seguintes condições:

- a) Estarem ou não em regime de propriedade horizontal;
- b) O somatório das áreas brutas habitacionais do prédio e das partes acessórias destinadas a arrecadações, garagens e estacionamento, tal como definidas nas alíneas b) e c) do n.º 2 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, corresponder a, pelo menos, 75% da respetiva área bruta total;
- c) As unidades independentes destinadas a habitação serem, no mínimo, 5 (cinco);
- d) Pelo menos dois terços das habitações do prédio serem de tipologia T2 e/ou T3 e nenhuma das outras tenha tipologia inferior a T1 ou superior a T4;
- e) Serem entregues sem ónus e/ou encargos e livres de pessoas e bens, sem prejuízo de ser admitida a existência de:

- i. Habitações com contratos de arrendamento que não representem mais do que 20% da totalidade da área bruta habitacional do prédio; e
- ii. Unidades independentes para fins não habitacionais pertencentes a outros proprietários ou com contratos de arrendamento, designadamente destinadas a comércio e serviços.

2.2. Aquisição de frações

No caso de aquisição de frações autónomas habitacionais, além das condições indicadas n.º 1, devem ser observadas as seguintes condições:

- a) O número de frações habitacionais a adquirir, por prédio, deve corresponder, no mínimo, a uma permilagem de 667;
- b) Pelo menos dois terços das habitações objeto da proposta serem de tipologia T2 e/ou T3 e nenhuma das outras tenha tipologia inferior a T1 ou superior a T4;
- c) As frações serem entregues sem ónus e/ou encargos e livres de pessoas e bens.

2.3. Verificação das condições

O cumprimento das condições previstas nos números anteriores é requisito para a análise das propostas de venda pelo IHRU, I.P., mas não constitui, por si, garantia de seleção dos imóveis com vista à sua aquisição.

3. Proponentes

- 3.1.** Pode apresentar proposta no âmbito da presente consulta qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva que seja proprietária dos imóveis objeto da proposta.
- 3.2.** São admitidas propostas apresentadas por empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas, desde que detenham os poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.

4. Propostas

- 4.1.** Os proponentes devem apresentar uma proposta por cada um dos prédios ou conjunto de frações habitacionais no mesmo prédio que queiram vender, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à respetiva elaboração.
- 4.2.** Cada proposta deve ser redigida de acordo com a minuta tipo constante do Anexo 2 ou do Anexo 3, consoante o caso, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas.
- 4.3.** A proposta é instruída com os seguintes documentos, redigidos em língua portuguesa:
 - a) Relativos ao concorrente ou, no caso de representação ou intermediação, ao proprietário dos imóveis:

- i. Original ou cópia autenticada da Declaração de Início de Atividade, para empresários em nome individual, ou Certificado de registo comercial ou o respetivo código de acesso, para pessoas coletivas;
 - ii. Documento(s) comprovativo(s) da qualidade em que apresenta a proposta de venda do prédio, para pessoas coletivas;
 - iii. Certidão comprovativa de que a situação do concorrente se encontra regularizada perante a Segurança Social em Portugal ou no Estado de que seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
 - iv. Certidão comprovativa de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada em Portugal ou no Estado de que seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
 - v. Procuração com poderes bastantes, se se tratar de contrato de mediação imobiliária ou o concorrente for representado por terceiros.
- b) Relativos ao prédio ou às frações habitacionais:
- i. Plantas do prédio;
 - ii. Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais;
 - iii. Identificação, se for o caso, das frações ou unidades independentes habitacionais ocupadas e respetivo título;
 - iv. Código da certidão predial permanente do prédio e, se for o caso, das frações;
 - v. Caderneta predial das frações ou unidades independentes habitacionais;
 - vi. Licenças de utilização, se aplicável;
 - vii. Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior.

5. Entrega das propostas

- 5.1.** As propostas devem ser entregues, por correio sob registo e com aviso de receção, dirigido ao IHRU, I.P., Avenida Columbano Bordalo Pinheiro nº5, 1099-019 Lisboa, até às 23:59 horas do dia 11 de fevereiro de 2022.
- 5.2.** O concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, no caso de a proposta(s) ser(em) recebida(s) depois do prazo de entrega previsto no número anterior.
- 5.3.** Cada proposta e os respetivos documentos anexos deverão ser encerrados num invólucro, opaco e fechado de forma inviolável, no rosto do qual deverá ser indicada a identificação do concorrente, bem como a designação da presente consulta (CONSULTA AO MERCADO Nº 1/IHRU/2022) e a sua entidade promotora (IHRU, I.P.).

6. Causas de exclusão das propostas

6.1. São causas de exclusão das propostas:

- a) A não apresentação da proposta através do preenchimento da minuta constante do Anexo 2 ou do Anexo 3;
- b) A redação da proposta contra o disposto no número 4.2 do presente Anúncio;
- c) A entrega da proposta depois da data limite fixada no número 5.1 do presente Anúncio;
- d) A entrega da proposta de forma diferente da prevista no número 5.3 do presente Anúncio;
- e) A falta ou a ilegibilidade de qualquer um dos documentos exigíveis nos termos previstos no número 4.3 do presente Anúncio;
- f) A existência de dívidas à Autoridade Tributária e ou à Segurança Social;
- g) A existência de compromissos por regularizar com o IHRU, I.P.;
- h) A evidência da prestação de falsas declarações ou de falsificação de documentos apresentados.

6.2. Para efeitos do disposto na alínea f) do número anterior, considera-se que têm a situação contributiva ou tributária regularizada, os quem se encontre em alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 208.º do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social ou nas alíneas b) a d) do n.º 1 do artigo 177.º-A do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

7. Critérios de seleção das propostas

- 7.1.** A comissão de análise das propostas, a que se refere o número 8.2, procede à identificação dos imóveis que, no âmbito das propostas entregues, tendo por referência características específicas dos mesmos e a sua localização, não devam ser admitidas.
- 7.2.** Sem prejuízo do disposto no número 7.8, os prédios ou frações autónomas constantes das propostas identificadas nos termos do número anterior serão avaliados, atento o disposto no n.º 4 do artigo 10.º-D e nos artigos 10.º-E a 10.º-G do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na sua atual redação, nos termos previstos no Regulamento da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários n.º 97/11, que define os “Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário”.
- 7.3.** O proponente, antes de realizada a avaliação referida no número anterior, é notificado pelo IHRU, I.P., para se pronunciar, no prazo de 5 dias úteis, sobre a manutenção da sua proposta.
- 7.4.** No caso de proposta relativa a um conjunto de frações habitacionais admite-se que possam ser retiradas daquela as frações entretanto vendidas e o correspondente valor, desde que se

mantenha o cumprimento dos requisitos previstos nos números 1 e 2 do presente Anúncio e, se aplicável, se mantenha a seleção da proposta para avaliação nos termos previstos no número 7.8.

7.5. O valor apurado nas avaliações é homologado pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P., servindo de limite máximo ao preço de aquisição dos imóveis.

7.6. Caso o valor total dos imóveis aptos a serem adquiridos pelo IHRU, I.P., nos termos dos números anteriores seja superior à dotação afeta à presente consulta, os mesmos são ordenados através dos seguintes critérios de hierarquização:

a) 1.º critério: As habitações respeitem, em função das respetivas tipologias, os seguintes limites, mínimo e máximo, de área bruta por m² (Ab m²):

Tipologias	T1	T2	T3	T4
Ab m² Mínima ⁽¹⁾	52	72	91	105
Ab m² Máxima ⁽²⁾	98	128	157	172

b) 2º critério: Propostas em que 70% ou mais das frações habitacionais respeitem os limites referidos em a);

c) 3º critério: Propostas correspondentes a prédios;

d) 4º critério: Propostas correspondentes a prédios com menor % de área não habitacional;

e) 5º critério: Propostas correspondentes a prédios com maior percentagem de unidades habitacionais de tipologias T2 e T3;

f) 6º critério: Propostas de venda de conjuntos de frações habitacionais com maior percentagem de tipologias T2 e T3;

g) 7º critério: Propostas de venda de conjuntos de frações habitacionais com maior permilagem no prédio.

7.7. Em caso de empate entre propostas é considerado o menor valor por m² de área bruta privativa proposto.

7.8. Caso o valor global das propostas exceda em mais do dobro o valor disponível a consulta o IHRU, I.P., reserva-se a facultade, em função do número de propostas, a limitar a avaliação às propostas que, depois de ordenadas pelos critérios referidos no número 7.6, perfaça o dobro do valor disponível para a consulta.

⁽¹⁾ Áreas mínimas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

⁽²⁾ Áreas máximas das habitações de custos controlados (HCC) nos termos conjugados do n.º 4 e da alínea a) do n.º 5 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, acrescidas de uma margem de 20%.

7.9. As propostas que não sejam avaliadas em função do referido no número anterior podem vir a ser avaliadas, de acordo com a respetiva ordenação, se a dotação para a consulta não for esgotada com as aquisições que resultarem das avaliações realizadas.

8. Abertura das propostas

8.1. O ato público da abertura das propostas terá lugar no IHRU, I.P., no Auditório da sede do Instituto, sito na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, rés-do-chão, em Lisboa, e realizar-se-á no dia 16 de fevereiro de 2022 às 15:00 horas.

8.2. O ato público da abertura das propostas decorre perante uma Comissão de Análise das Propostas, composta por número ímpar de membros, não inferior a três, nomeados pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P., um dos quais preside.

8.3. Ao ato público pode assistir qualquer interessado, mas só poderão intervir os proponentes e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, devendo ser exibidos os respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade, procuração ou no caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes, vir munidos de instrumento com poderes para o ato.

8.4. O ato público inicia-se com a abertura das propostas, podendo o presidente da Comissão, em qualquer momento, interrompê-lo, fixando de imediato a hora e o dia da sua continuação, devendo justificar os motivos por que o faz.

8.5. A Comissão procede à identificação dos proponentes e seus representantes.

8.6. A Comissão analisa os documentos de habilitação apresentados pelos proponentes, bem como verifica se os documentos apresentados se encontram em conformidade com o previsto no presente Anúncio.

8.7. Após a análise prevista no número anterior, a Comissão delibera sobre a admissão ou exclusão dos proponentes e das respetivas propostas, atentas as situações previstas no número 6 do presente Anúncio.

8.8. As deliberações da Comissão, tomadas no âmbito do ato público, são notificadas aos proponentes, no próprio ato, não havendo qualquer outra forma de notificação.

8.9. De tudo o que ocorrer no ato público da presente consulta será lavrada ata, a qual será assinada por todos os membros da Comissão.

9. Decisão sobre as propostas

9.1. Compete à Comissão, nos termos do presente Anúncio:

- a) Avaliar a admissão ou exclusão dos proponentes e das respetivas propostas;

- b) Elaborar a lista das propostas não admitidas, por se verificar a existência de, pelo menos, uma causa de exclusão da proposta ou de não admissão do imóvel nos termos do número 7.1;
- c) Elaborar a lista das propostas admitidas e, caso o valor das propostas exceda o da dotação afeta à presente consulta, ordenar as propostas de acordo com os critérios de hierarquização previsto no número 7.6.;
- d) Identificar todas as propostas e propor ao Conselho Diretivo as propostas admitidas que devem ser objeto de avaliação por peritos avaliadores, nos termos do número 7.2;
- e) Solicitar todos os esclarecimentos aos proponentes que julgue necessários para instruir o processo de avaliação ou que lhe sejam solicitados pelos peritos avaliadores;
- f) Submeter, após a sua receção, as avaliações para homologação do Conselho Diretivo do IHRU, I.P..

9.2. Após a homologação referida na alínea f) do número anterior e caso o Conselho Diretivo conclua favoravelmente pela aquisição, o IHRU, I.P., notifica os proponentes da oferta de compra e do prazo de 5 dias úteis que dispõem para se pronunciar.

9.3. As ofertas efetuadas pelo IHRU, I.P., que sejam aceites pelos proponentes, são remetidas, com proposta fundamentada, ao membro do Governo responsável pela área da Habitação, para efeito de obtenção da autorização prevista no artigo 10.º-B do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na sua atual redação.

9.4. Obtida a autorização referida no número anterior, o IHRU, I.P., comunica ao candidato a decisão de aquisição.

9.5. Sempre que exista diferença entre a dotação afeta à presente consulta e a soma das ofertas de compra aceites, a Comissão pode propor, tendo em conta a lista ordenada e caso existam, a apresentação de ofertas de compra a proponentes cujo valor, igual ou inferior ao valor homologado, se enquadra no saldo disponível.

10. Pedido de esclarecimentos

10.1. Os proponentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as suas propostas, todos os esclarecimentos que o IHRU, I.P., considere necessários à avaliação das mesmas.

10.2. Os pedidos de esclarecimentos por parte dos proponentes devem ser apresentados ao IHRU, I.P., por correio eletrónico, para o endereço gip@ihru.pt, até 5 dias úteis antes da data de termo do prazo para entrega das propostas, sendo a resposta prestada pela mesma via.

11. Dotação e valores de aquisição

- 11.1.** A dotação para a aquisição de imóveis pelo IHRU, I.P., no âmbito da presente consulta é de 20.000.000 € (vinte milhões de euros).
- 11.2.** O preço de aquisição dos imóveis pelo IHRU, I.P., corresponde ao menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da avaliação homologada.

12. Condições de pagamento e celebração dos contratos

- 12.1.** No prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da comunicação da decisão de aquisição será celebrado o Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV).
- 12.2.** A escritura do Contrato de Compra e Venda (CCV) terá lugar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a contar da celebração do CPCV, ou no caso da sublínea ii) da alínea b) do número 1, no prazo máximo de 20 dias úteis, a contar da data da receção provisória da obra, se esta ainda não tiver ocorrido.
- 12.3.** As datas de celebração do CPCV e do CCV serão agendadas pelo vendedor, sendo o IHRU, I.P., delas notificado com a antecedência mínima de 10 dias úteis.
- 12.4.** No caso de não se verificar a celebração do CPCV no prazo previsto no número 12.1, por motivos imputáveis ao vendedor, o IHRU, I.P., reserva-se o direito de considerar a proposta deste sem efeito.

13. Encargos dos proponentes e dos vendedores

- 13.1.** São encargos de cada concorrente as despesas inerentes à elaboração da sua proposta.
- 13.2.** São encargos do IHRU, I.P., as despesas e encargos inerentes à celebração do CPCV e à escritura do CCV.

14. Proteção de dados

- 14.1.** Os proponentes consentem e aceitam a recolha e tratamento dos seus dados pessoais pelo IHRU, I.P., de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.
- 14.2.** Os dados pessoais dos proponentes serão objeto de operações de tratamento de dados, designadamente de armazenamento, indo ser utilizados pelo IHRU, I.P., no âmbito da presente consulta.
- 14.3.** Aos proponentes é garantido, nos exatos termos da legislação de proteção de dados pessoais, o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos seus dados pessoais, bem como o direito de se opor à utilização dos mesmos para as finalidades descritas no número anterior, devendo para o efeito contactar o IHRU, I.P.

ANEXO 1

CONSULTA AO MERCADO N.º 1/IHRU/2022

Lista de Municípios, a que se refere a alínea a) do n.º 1

Alcochete	Espinho	Albufeira
Almada	Gondomar	Castro Marim
Amadora	Maia	Faro
Barreiro	Matosinhos	Lagoa (Algarve)
Cascais	Paredes	Lagos
Lisboa	Porto	Loulé
Loures	Póvoa de Varzim	Olhão
Mafra	Santa Maria da Feira	Portimão
Moita	São João da Madeira	Silves
Montijo	Trofa	Tavira
Odivelas	Valongo	Vila do Bispo
Oeiras	Vila do Conde	Vila Real de Santo António
Palmela	Vila Nova de Gaia	
Seixal		
Sesimbra		
Setúbal		
Sintra		
Vila Franca de Xira		

ANEXO 2

Minuta da Proposta

CONSULTA AO MERCADO Nº 1/IHRU/2022

Proposta de venda de prédios

F³ , residente em⁴ , com o número fiscal de contribuinte (ou número de pessoa coletiva) , tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º 1/IHRU/2022 para aquisição de imóveis habitacionais pelo IHRU, I.P., **apresenta proposta de venda**, de harmonia com as condições estabelecidas na referida Consulta, do seguinte prédio urbano:

Prédio urbano sito _____, freguesia de _____, concelho de _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____ da dita freguesia, inscrito na matriz predial sob o artigo _____ da freguesia de _____, construído em ____/____/____ (*data de construção*), pelo preço de € : (*escrever o valor em numeral e por extenso*).

Data / /

Assinatura

³ Indicar o nome completo, estado civil, nome do cônjuge, se for casado, e regime de bens. Se for pessoa coletiva, indicar a sua denominação e nomes de identificação e qualidade das pessoas que de acordo com o pacto social as obriga.

⁴ Endereço postal completo

ANEXO 3

Minuta da Proposta

CONSULTA AO MERCADO Nº 1/IHRU/2022

Proposta de venda de frações autónomas habitacionais

F⁵, residente em⁶, com o número fiscal de contribuinte (ou número de pessoa coletiva), tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º 1/IHRU/2022 para aquisição de imóveis habitacionais pelo IHRU, I.P., **apresenta proposta de venda**, de harmonia com as condições estabelecidas na referida Consulta, das seguintes frações autónomas destinadas a habitação do prédio urbano sito ____, freguesia de ____, concelho de ____:

1. Fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra “__”, correspondente ao ____ andar, do referido prédio urbano, pelo preço de € : (*escrever o valor em numeral e por extenso*).
2. Fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra “__”, correspondente ao ____ andar, do referido prédio urbano, pelo preço de € : (*escrever o valor em numeral e por extenso*).
3. ⁷.....

Data / /

Assinatura

⁵ Indicar o nome completo, estado civil, nome do cônjuge, se for casado, e regime de bens. Se for pessoa coletiva, indicar a sua denominação e nomes de identificação e qualidade das pessoas que de acordo com o pacto social as obriga.

⁶ Endereço postal completo

⁷ Tantos números quantas as frações objeto da proposta.