

Anúncio

CONSULTA AO MERCADO Nº 2/IHRU/2022
AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

11 de novembro 2022

1. Objeto da consulta

A presente consulta tem por objeto a seleção, 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 habitacionais e habitações disponíveis para venda que cumpram os seguintes requisitos:

- a) Se localizem nos concelhos identificados no anexo 1;
- b) O prédio estar ou não em regime de propriedade horizontal;
- c) As habitações terem licença de utilização, se aplicável, e condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que as compõem;
- d) No caso de prédio indiviso, este ser preferencialmente constituído na sua totalidade por áreas habitacionais devolutas;

O cumprimento das condições previstas nas alíneas anteriores é requisito para a análise das propostas de venda pelo IHRU, I.P., mas não constitui, por si, garantia de seleção dos imóveis para a respetiva aquisição.

2. Legitimidade e prazo para apresentação das propostas

- 2.1. Pode apresentar proposta no âmbito da presente consulta qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva que seja proprietária dos imóveis objeto da proposta.
- 2.2. São admitidas propostas apresentadas por mandatários ou 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.
- 2.3. O período de apresentação de propostas é contínuo e está aberto por um período de 2 meses, contados da data de publicação do presente anúncio, podendo aquele período ser prorrogado se, no seu termo, ainda existirem verbas disponíveis para efeito das aquisições, sendo a prorrogação publicitada em complemento ao presente Anúncio.

3. Condições de entrega das propostas

- 3.1. Os proponentes devem apresentar uma proposta, mediante o preenchimento do formulário constante do Anexo 2, por cada conjunto de frações habitacionais do mesmo prédio disponíveis para venda, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à elaboração da proposta.

3.2. A proposta é instruída com os seguintes elementos:

- a) Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das habitações objeto da proposta;
- b) Planta das habitações;
- c) Código da certidão predial permanente do prédio e, se for o caso, das frações;
- d) Cópia da caderneta predial das habitações;
- e) Documentos de habilitação do representante do proprietário, no caso previsto no número 2.2 do presente Anúncio.

3.3. As propostas são dirigidas ao IHRU, I.P., com referência à CONSULTA AO MERCADO N° 2/IHRU/2022, podendo ser entregues por uma das seguintes vias:

- a) Em mão, na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro n° 5, 1099-019 Lisboa,
- b) Por correio, sob registo e com aviso de receção, enviado para a morada indicada na alínea anterior; ou
- c) Por via eletrónica, para o email: **consultamercado2-2022@ihru.pt**

3.4. Nos casos de propostas entregues em mão ou por correio, os elementos instrutórios referidos em 3.2. podem ser entregues em suporte digital, através de *pen-drive*.

3.5. Além dos elementos referidos nos números anteriores, os proponentes devem assegurar a existência dos documentos necessários à realização da avaliação do imóvel e à compra e venda, no caso de admissão das respetivas propostas.

4. Análise das propostas

4.1. A análise das propostas cabe à Comissão de Análise de Propostas, doravante designada Comissão, composta por número ímpar de membros, não inferior a três, um dos quais preside, nomeados pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P.

4.2. A Comissão regista a data e hora de receção de cada proposta, atribuindo-lhe um código alfanumérico de identificação, que é dado a conhecer ao respetivo proponente, e procede à análise das propostas pela respetiva ordem cronológica de entrada, nos termos dos números seguintes.

4.3. As propostas regularmente recebidas são validadas pela Comissão, sendo consideradas irregulares sempre que evidenciem a falta ou a ilegitimidade do formulário ou de qualquer um dos seus elementos instrutórios indicados em 3.1 e 3.2 e ou entregues de forma diferente da prevista nos números 3.3 e 3.4.

4.4. No caso de se verificar irregularidade da proposta, o proponente é notificado para que, no prazo de 10 dias úteis, prorrogáveis a pedido do proponente, possa corrigir ou completar a

sua proposta, caso em que, para todos os efeitos, a data da receção da proposta corresponde à data em que forem recebidos regularmente todos os seus elementos.

- 4.5. A não regularização da proposta nos termos do número anterior determina a respetiva rejeição.
- 4.6. Os proponentes devem prestar, relativamente aos elementos instrutórios das suas propostas, todos os esclarecimentos e elementos que o IHRU, I.P., considere necessários à avaliação das mesmas.
- 4.7. As propostas validadas pela Comissão são analisadas por esta quanto ao grau de observância das condições preferenciais constantes do Anexo 3, sendo cada proposta submetida a decisão do Conselho Diretivo do IHRU, I.P., tendo por referência as conclusões da Comissão.
- 4.8. Sem prejuízo das comunicações aos proponentes, a informação sobre os resultados dos processos de validação e de admissão são publicitados no Portal da Habitação com referência aos códigos atribuídos às propostas nos termos do número 4.2.

5. Decisão sobre as propostas

- 5.1. Cabe ao Conselho Diretivo do IHRU, I.P., tendo em consideração as conclusões da Comissão, decidir sobre a admissão ou exclusão das propostas.
- 5.2. A decisão do Conselho Diretivo é comunicada à Comissão, que notifica os proponentes da mesma, devendo a notificação incluir:
 - a) No caso de admissão da proposta, pedido para o proponente se pronunciar sobre se aceita a realização da avaliação, considerando-se que aceita se nada disser decorrido o prazo de 5 dias úteis;
 - b) No caso de exclusão de proposta, o fundamento da decisão.
- 5.3. O proponente deve comunicar ao IHRU, I.P., qualquer situação de venda de habitações incluídas na sua proposta, caso em que esta fica sem efeito, salvo se o proponente indicar que pretende reformulá-la e desde que a proposta reformulada ainda cumpra os requisitos previstos nas alíneas do número 1 do presente Anúncio e mereça decisão favorável do Conselho Diretivo do IHRU, I.P.
- 5.4. Relativamente às propostas admitidas, a Comissão prossegue com o processo de avaliação dos prédios e habitações constantes das mesmas a partir do fim do prazo estabelecido no ponto 5.2.
- 5.5. As avaliações dos prédios e habitações, realizadas nos termos do 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”, no prazo máximo de 15 dias úteis a contar do prazo previsto no ponto anterior, são submetidas pela Comissão a homologação pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P..

- 5.6.** No caso de, fundamentadamente, o Conselho Diretivo do IHRU, I.P., não homologar a avaliação, pode determinar a realização de nova avaliação por outro perito avaliador.
- 5.6.** No caso dos prédios e habitações cuja aquisição mereça concordância do Conselho Diretivo do IHRU, I.P., os proponentes são notificados da correspondente proposta de compra e do prazo de que dispõem para se pronunciarem.
- 5.7.** As propostas de compra que sejam aceites pelos proponentes são remetidas, com informação 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.
- 5.8.** Obtida a autorização referida no número anterior, o IHRU, I.P., comunica ao candidato a decisão de aquisição.

6. Preço e condições de contratação e de pagamento

- 6.1.** O preço de aquisição dos prédios e habitações pelo IHRU, I.P., corresponde ao menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da respetiva avaliação, homologada pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P.
- 6.2.** O Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) será celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da comunicação da decisão de aquisição.
- 6.3.** As datas de celebração do CPCV e do Contrato de Compra e Venda (CCV) serão agendadas pelo vendedor, sendo o IHRU, I.P., delas notificado com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
- 6.4.** No caso de o CPCV não ser celebrado no prazo previsto no número 6.2 por motivos imputáveis ao vendedor, o IHRU, I.P., reserva-se o direito de considerar a sua proposta de aquisição sem efeito.
- 6.5.** São encargos do IHRU, I.P., as despesas e encargos inerentes à celebração do CPCV e à escritura do CCV.
- 6.6.** Qualquer pagamento pelo IHRU, I.P., carece de apresentação de certidões comprovativas de que a situação tributária e contributiva do promitente vendedor se encontra regularizada em Portugal ou no Estado de que seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal.

7. Proteção de dados

- 7.1.** Os proponentes consentem e aceitam a recolha, tratamento e armazenamento dos seus dados pessoais pelo IHRU, I.P., no âmbito e para os efeitos da presente Consulta ao Mercado, de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.

7.2. 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 2/IHRU/2022

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

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

RESERVADO AO IHRU

Recebido em:

Data: ____ / ____ / ____

Hora: ____ : ____

Por: _____

ANEXO 2

Formulário de Proposta

CONSULTA AO MERCADO Nº 2/IHRU/2022

Proposta de venda de frações autónomas habitacionais

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome completo ou designação comercial: _____
Morada
NIF:
Nome de contacto:
EMAIL de contacto:

II. Qualidade do proponente

O proponente apresenta a proposta na qualidade de:	
<input type="checkbox"/>	Proprietário dos imóveis objeto da proposta
<input type="checkbox"/>	Empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas, detentora dos poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta. Licença de mediação imobiliária nº _____

III. Situação das frações

O proponente declara que os imóveis identificados no quadro V da presente proposta são:	
<input type="checkbox"/>	Habitacões novas com licenças de habitação emitidas
<input type="checkbox"/>	Habitacões pré-existentes, mas que apresentam condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.

IV. Documentos entregues com a proposta

O proponente entrega em anexo ao presente documento:

Quantidade	Documentos
<input type="checkbox"/> _____	Plantas das frações objeto da presente proposta
<input type="checkbox"/> _____	Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais
<input type="checkbox"/> _____	Licenças de utilização, se aplicável
<input type="checkbox"/> _____	Caderneta predial das frações ou unidades independentes habitacionais
<input type="checkbox"/> _____	Outros: _____ _____

V. Identificação das frações objeto de proposta

Identificação do edifício

Morada	_____	Código Postal	_____
Concelho:	_____	Freguesia:	_____

Identificação das frações:

Código de acesso à certidão permanente	Andar	Tipologia	Área bruta privativa	Classe energética	Valor de venda (€)

Código de acesso à certidão permanente	Andar	Tipologia	Área bruta privativa	Classe energética	Valor de venda (€)

Data / /

Assinatura

ANEXO 3

As propostas são analisadas tendo por referência as seguintes condições preferenciais:

- Dois terços ou mais das habitações objeto da proposta serem de tipologia T2 e/ou T3 e nenhuma das outras ter tipologia superior a T4;
- As propostas serem constituídas por, pelo menos, duas frações habitacionais;
- Serem transmitidas ao IHRU, I.P. sem ónus e/ou encargos e livres de pessoas e bens, sem prejuízo de ser admitida a existência de:
 - a) Habitações com contratos de arrendamento que não representem a maioria da área bruta habitacional do prédio a adquirir
 - b) Unidades independentes para fins não habitacionais pertencentes a outros proprietários ou com contratos de arrendamento, designadamente destinadas a comércio e serviços.
- As habitações respeitem, em função das respetivas tipologias, os seguintes limites, mínimo e máximo, de área bruta por m² (Ab m²):

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4
Ab m ² Mínima	35	52	72	91	105
Ab m ² Máxima	70	98	128	157	172