

ANÚNCIO

Consulta ao Mercado Nº 3/IHRU/2023

Aquisição de imóveis para habitação

Artigo 1.º Objeto da consulta

1. A presente consulta tem por objeto a constituição aquisição de imóveis 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.
2. São objeto de candidatura os prédios e/ ou frações habitacionais disponíveis para venda que cumpram os seguintes requisitos:
 - a) Localizarem-se nos concelhos identificados no anexo 1;
 - b) Encontrarem-se devolutos e desocupados de quaisquer bens;
 - c) Poderem ser transmitidas ao IHRU, I.P. sem ónus e/ou encargos
 - d) O prédio habitacional estar ou não em regime de propriedade horizontal;
 - e) As habitações serem de tipologia T1, T2 ou T3, podendo ser incluídas outras tipologias, nos casos em que se proponha a aquisição de pelo menos 3 (três) frações habitacionais, desde que não ultrapassem, no seu conjunto, um terço das habitações a candidatar.
 - f) 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;
 - g) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, excecionalmente, e mediante comprovação, poderão candidatar-se imóveis cujo que se encontre em obras, desde que estas permitam que o imóvel reúna todas as condições para colocar no mercado de arrendamento num prazo máximo de 6 meses.
 - h) Poderão candidatar-se frações autónomas não habitacionais desde que se destinem a utilização exclusiva de frações habitacionais objeto da mesma candidatura ou integrem uma candidatura respeitante à totalidade do prédio.
 - i) O número mínimo de habitações a incorporar na proposta: um. Preferencialmente e sempre que possível, deverão incorporar a proposta três ou mais frações habitacionais, desejavelmente integradas no mesmo edifício, podendo integrar

edifícios diferentes desde que se localizem no mesmo concelho ou em concelhos confinantes e que façam parte da lista do anexo 1.

- j) Respeitem o valor máximo definido no artigo 2.º.

Artigo 2.º Valor máximo das candidaturas

O valor máximo de aquisição por fogo não pode exceder o valor que vier a ser determinado através de avaliação imobiliária a promover pelo IHRU.

Artigo 3.º Apresentação das candidaturas

1. Pode apresentar candidaturas no âmbito da presente consulta qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva que, em alternativa:
 - a) Seja proprietária dos imóveis objeto da candidatura;
 - b) Seja mandatários ou atuem por procuração do proprietário;
 - c) Sejam empresas de mediação imobiliária comprovadamente devidamente licenciadas;
2. As candidaturas são obrigatoriamente apresentadas mediante o preenchimento do formulário on-line disponibilizado no Portal da habitação, ou, até à disponibilização deste para o seguinte e-mail (consultamercado2-2022@ihru.pt)
3. O período de apresentação de candidaturas é contínuo e está aberto por um período de 6 (seis) meses, contados a partir de 19 de outubro de 2023 (data da publicitação), podendo aquele período ser prorrogado.

Artigo 4.º Comissão de Análise das candidaturas

1. A Comissão de Análise das candidaturas, doravante designada Comissão, é composta por número ímpar de membros, não inferior a três, um dos quais preside, nomeados pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P.
2. Compete à Comissão selecionar, validar e submeter a decisão os imóveis selecionados.

Artigo 5.º Seleção das candidaturas

1. No final de cada conjunto com o mínimo de cinco candidaturas a comissão validará os imóveis que as integram e que respeitem as condições do artigo 1.º.
2. Sempre que exista mais do que uma candidatura para o mesmo prédio habitacional ou habitação será considerada aquela que apresentar o valor mais baixo ou, em caso de igualdade de valores, a candidatura que tenha sido apresentado em primeiro lugar.
3. Os imóveis constantes das candidaturas serão hierarquizados de acordo com o critério do preço por metro quadro mais baixo tendo em consideração o valor mediano por metro quadrado publicado pelo INE, para a unidade territorial mais próxima.

Artigo 6.º Instrução do processo

1. Relativamente aos imóveis selecionados, a comissão notificará o candidato para a apresentação, caso este ainda não o tenha feito, dos documentos comprovativos que fazem parte do anexo 2.
2. O candidato dispõe de 3 (três) dias úteis, a contar do dia útil seguinte para enviar para o endereço eletrónico indicado a totalidade dos elementos solicitados, sendo a falta de qualquer um deles considerado motivo suficiente para a exclusão.
3. Na impossibilidade de o fazer, poderá, a pedido do candidato, ser concedida uma prorrogação de prazo por mais 2 (dois) dias úteis.
4. Os candidatos devem prestar, relativamente aos elementos fornecidos das suas candidaturas, todos os esclarecimentos e elementos adicionais que o IHRU, I.P. considere necessários.

Artigo 7.º Decisão de aquisição

1. A Comissão prossegue com o processo de avaliação dos prédios e habitações.
2. 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”, são submetidas pela Comissão a homologação pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P..

3. O preço de aquisição dos prédios e habitações pelo IHRU, I.P., corresponde ao menor dos valores entre o valor da candidatura entregue e o valor da respetiva avaliação, homologada pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P.
4. 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. No caso dos prédios e habitações cuja aquisição mereça concordância do Conselho Diretivo do IHRU, I.P., os candidatos são notificados da respetiva deliberação.
6. Caso os candidatos aceitem o valor proposto pelo IHRU, o processo será remetido 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.
7. Obtida a autorização referida no número anterior é comunicada ao candidato a decisão de aquisição por parte do IHRU, I.P..

Artigo 8.º Preço e condições de contratação e de pagamento

1. O Contrato Promessa de Compra e Venda, doravante CPCV, ou o Contrato de Compra e Venda, doravante CCV, será celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da comunicação da decisão de aquisição.
2. As datas de celebração do CPCV e do CCV serão agendadas pelo IHRU, I.P., sendo o vendedor delas notificado com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.
3. No caso de CPCV ou CCV não ser celebrado no prazo previsto no número 2 por motivos imputáveis ao vendedor, o IHRU, I.P., reserva-se o direito de considerar a sua candidatura de aquisição sem efeito.
4. Ficam a cargo do IHRU, I.P., as despesas e encargos inerentes à celebração do CPCV e à do CCV.
5. Qualquer pagamento pelo IHRU, I.P., carece de apresentação de certidões comprovativas de que a situação tributária e contributiva do vendedor se encontra regularizada em Portugal ou no Estado de que seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal.

Artigo 9.º Proteção de dados

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.
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.

Artigo 10.º Publicitação

A informação sobre os resultados dos processos de validação e de admissão são publicitados no Portal da Habitação com referência aos códigos atribuídos às candidaturas.

Artigo 12.º Disposições finais

1. Até à comunicação da decisão de aquisição nenhum dos procedimentos pode constituir garantia ou expectativa de que os imóveis serão adquiridos;
2. As falsas declarações prestadas aquando a apresentação da candidatura constitui motivo suficiente de exclusão.

ANEXO 1 - Lista de Municípios, a que se refere a alínea a) do n.º 2 do Artigo 1.º

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	Olhão
Odivelas	Santo 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		

ANEXO 2 – Elementos a anexar para efeitos do n.º1 do artigo 7.º

Elementos comuns:

1. Planta da habitação;
2. Certidão predial permanente ou código de acesso do prédio e, se for o caso, das frações;
3. Caderneta predial;

Prédios concluídos:

1. Licenças de utilização ou certidão comprovativa de que o prédio foi edificado antes de 7 de agosto de 1951,;
2. Certificado de Desempenho Energético e da Qualidade do Ar Interior;
3. Reproduções fotográficas:
 - a) Exterior do prédio (mínimo 3);
 - b) Interior das frações habitacionais ou unidades independentes habitacionais (mínimo 1 por divisão);
 - c) Principais áreas comuns (mínimo 3);
4. Ficha técnica de habitação (caso aplicável);
5. Outros elementos que suscetíveis de esclarecer situações específicas.

Prédios com obras em curso:

1. Licença de obras;
2. Fotografias do existente à data da candidatura;
3. Outros que permitam fazer avaliação do estado final do imóvel;

Elementos adicionais:

1. Cópia da certidão do registo comercial (no caso do candidato ser empresa);
2. Contrato Mediação Imobiliária (no caso de o requerente ser empresa mediação imobiliária);
3. Procuração ou mandato ou outro documento legalmente aceite que permita agir em nome do proprietário (no caso de mandato);
4. Declaração em como se compromete a entregar o imóvel pronto, com todas as licenças exigidas no prazo de 6 meses a contar da data da candidatura (no caso de imóveis com obras em curso).