



CANDIDATURA - EDITAL

PORTO VIVO, SRU

“Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação”

Albino Pedro Pereira Baganha, Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, torna pública a intenção da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. de adquirir, 20 (vinte) frações já edificadas à data de publicação do presente Edital, que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, não necessitando de obras de reabilitação, destinadas a, no seio do programa “1.º Direito”, promovido no âmbito do Investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, no Aviso de Publicação n.º 01/CO2-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., obteve um financiamento de 33.775.500€ (trinta e três milhões setecentos e setenta e cinco euros e quinhentos euros), no âmbito do Programa “1.º Direito”, enquadrado no Investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, que permitirá adquirir fogos prontos a habitar.

Aquisição de 20 frações, já edificadas à data do presente edital:

1) Caracterização dos Imóveis

Relativamente à respetiva tipologia, a Porto Vivo, SRU pretende adquirir frações de tipologias T1, T2 e T3, nas seguintes quantidades:

	T1	T2	T3
Número de frações	5	13	2

As habitações devem cumprir as seguintes áreas brutas mínimas por tipologia infra indicadas:

	T1	T2	T3
Área Bruta	52 m ²	72 m ²	91 m ²

As frações a adquirir pela Porto Vivo, SRU deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/ 2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo assim, a frações ou prédios destinados à habitação, de acordo com as alíneas k) e l) do mesmo artigo, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como, as suas condições de habitabilidade e segurança.

As frações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada (livre de humidade, desmembramento de argamassas de recobrimento, etc), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

Do ponto de vista do seu desempenho energético, as frações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão de resíduos. Ademais, as frações deverão ser dotadas de certificado energético D ou superior.

2) Informações Financeiras

O preço a pagar pela aquisição das frações propostas não poderá exceder o valor máximo resultante do produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

3) Requisitos subjetivos das Propostas

Podem apresentar propostas de venda de frações as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, ainda que representadas por mediador imobiliário, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do Porto, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

Incluem-se, nos sujeitos acima descritos, as heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos técnicos e jurídicos, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta.

4) Requisitos objetivos da Proposta

Os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições jurídicas mínimas:

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;

- b) Terem as condições de utilização necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas.

5) Modo de Apresentação de Propostas

A apresentação das propostas realiza-se através do preenchimento de formulário disponibilizado no site <https://www.portovivosru.pt/> e envio por e-mail para portovivo@portovivosru.pt.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de preço, com valor de venda e valor unitário por metro quadrado de área bruta privativa;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- g) Caso aplicável, identificação da pessoa coletiva ou singular responsável pela mediação imobiliária e respetiva licença AMI;
- h) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;

- i) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, a apresentar no momento do acordo.

A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluíam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

6) Prazo para a apresentação das propostas

O prazo para apresentação de propostas termina no dia 01 de outubro de 2023.

7) Análise das Propostas

O Júri do procedimento procederá à análise dos imóveis apresentados, quinzenalmente, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, da normas construtivas e estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) **Presidente:** António Baptista;
- b) **1.º Vogal:** José Carlos Alves;
- c) **2.º Vogal:** Nuno Poças Martins;
- d) **Suplente:** Paulo Natividade;
- e) **Suplente:** Rui Valentim

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

O estado de conservação dos imóveis propostos, será aferido por vistorias técnicas, a efetuar pelo júri, tendo em vista, entre outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de utilização, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
- c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha técnica que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

Para a realização das vistorias técnicas o imóvel deverá ser disponibilizado para visita nos dias úteis, entre as 9h30 e as 17h00.

Na realização da análise referida no número anterior, o Júri do Procedimento pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, devendo o mesmo ser disponibilizado pelo candidato entre as 9h00 e as 19h00 de qualquer dia da semana, a acordar com o perito avaliador.

As propostas serão analisadas pelo júri e apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 5 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

8) Avaliação das Propostas

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão ordenadas através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores, e obtenção de pontuação final através da fórmula:

$$PF = (a \times 0,40) + (b \times 0,30) + (c \times 0,30)$$

Em que:

a) Valor da venda proposto por €/ por m2 de Área Bruta Privativa – 40%:

- I. Acima do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, por freguesia (Novos): 0 pontos;
- II. Igual ao valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, por freguesia (Novos): 5 pontos;
- III. Abaixo do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, por freguesia (Novos): 10 pontos.

b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria realizada pelo Júri – 30%:

- I. Excelente: 10 pontos;
- II. Bom: 7 pontos;
- III. Médio: 5 pontos;
- IV. Mau: 2 pontos;
- V. Péssimo: 0 pontos.

c) Desempenho Energético – 30%

- I. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
- II. Certificado Energético B: 7 pontos;
- III. Certificado Energético C: 3 pontos;
- IV. Certificado Energético D: 1 ponto.

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.



A Porto Vivo, SRU poderá apresentar contrapropostas ao preço proposto pelos interessados, em função do resultado da análise efetuada.

9) Outorga do Contrato de Compra e Venda

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção efetuada.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pela Porto Vivo, SRU, os contratos de compra e venda serão outorgados sempre após a assinatura do contrato de participação com o IHRU, I.P.

O imóvel deverá ser entregue pelo alienante livre de pessoas, com a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

10) Condições de Pagamento

A Porto Vivo, SRU deve pagar ao alienante o valor constante da proposta, o qual não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P..

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública ou após a celebração do contrato de compra e venda, no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

Será celebrado um Contrato Promessa-Compra e Venda, sem pagamento de sinal, com o prazo máximo de 75 dias contados da data da sua assinatura, até data da celebração da escritura definitiva, sujeito a condição resolutiva no caso de não ser aprovada a candidatura necessária para financiamento da aquisição do imóvel pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. – IHRU,



I.P., ou a verba para a aquisição do imóvel não ser disponibilizada pelo IHRU, I.P. até à data de celebração do contrato definitivo.

Sem prejuízo do constante no parágrafo anterior, poderá ser celebrado um Contrato-Promessa de Compra e Venda com o pagamento de um sinal de 10%, sempre e só com a aprovação da candidatura e celebração do respetivo contrato de comparticipação entre a Porto Vivo, SRU e o Instituto de Reabilitação Urbana, I.P.

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta na sede da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., sita na Avenida Fernão de Magalhães, n.º 1862, 9.º andar, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais: portovivo@portovivosru.pt

Anexos:

- I – Formulário de candidatura;
- II – Minuta do Contrato Promessa de Compra e Venda.

Porto, 12 de junho de 2023,

O Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Albino Pedro Pereira Baganha