



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

## **ANÚNCIO**

### **CONSULTA AO MERCADO IMOBILIÁRIO N.º 01/DMGP/2023**

#### **AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO E DO INVESTIMENTO RE-CO2-i01, DO PRR, OBJETO DO AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO, PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO**

##### **1. OBJETO DA CONSULTA**

É intenção do Município de Lisboa, pessoa coletiva pública n.º 500 051 070, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Município, 1100-038 Lisboa, adquirir prédios e frações habitacionais que cumpram os requisitos constantes no presente Anúncio, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.º Direito) e do Investimento RE-C02-i01 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), no quadro do Mecanismo de Recuperação e Resiliência (MRR) da União Europeia para o período 2021-2026.

Os prédios e frações habitacionais a adquirir visam garantir o direito à habitação no contexto do 1.º Direito, no seguimento dos levantamentos efetuados pelos serviços municipais competentes na Estratégia Local de Habitação, aprovada pela Deliberação n.º 329/AML/2019, publicada no 5.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1327, de 25 de julho, e nas demais condições estabelecidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (1.º Direito), na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, e no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021.

Para o efeito, o Município de Lisboa pretende obter financiamento para realizar um investimento total máximo de € 77 300 000,00 (setenta e sete milhões e trezentos mil euros), cujas componentes de participação não reembolsável e de empréstimo bonificado estão devidamente enquadradas no Acordo de Colaboração celebrado em 19-10-2022 com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I. P.), no âmbito do 1.º Direito, e respetivo Aditamento, celebrado em 02-06-2023.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

O presente procedimento de consulta ao mercado imobiliário é ainda enquadrado pelo Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 126, de 1 de julho de 2020, através do Aviso n.º 9897-A/2020, e foi aprovado pela Deliberação n.º 365/CM/2023, tomada pela Câmara Municipal de Lisboa na sua reunião de 5 de julho e publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1534, de 13 de julho.

## **2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR**

**2.1** O Município pretende adquirir prédios ou frações habitacionais já edificados à data da publicação deste Anúncio, em condições de utilização imediata ou necessitados de obras de reabilitação ou de conservação, com as seguintes características genéricas:

- a)** Localizados na área geográfica do concelho de Lisboa;
- b)** Regularmente descritos e inscritos na matriz predial urbana e no registo predial;
- c)** Dotados de licença de utilização, se aplicável;
- d)** Totalmente livres e desocupados de pessoas e bens;
- e)** Livres de quaisquer ónus ou encargos na data da celebração do contrato de compra e venda;
- f)** Em regime de propriedade horizontal ou em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- g)** Caso necessitem de obras de reabilitação ou de conservação e venham a ser, nos termos dos números 4.7 e 4.11 deste Anúncio, objeto de vistoria técnica, obtenham um estado de conservação igual ou superior a Médio;
- h)** Com as demais características específicas enunciadas em 2.2 ou 2.3, consoante se trate, respetivamente, de prédios urbanos ou de frações autónomas ou divisões suscetíveis de utilização independente.

**2.2** Os prédios urbanos destinados a habitação (doravante designados “edifícios”) devem ainda reunir as seguintes características específicas:

- a)** O somatório das áreas brutas privativas habitacionais deve corresponder a, pelo menos, 80% da respetiva área bruta privativa total constante da cademeta predial urbana;
- b)** Estarem em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada e elementos estruturais (inexistência de humidade,



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, etc.), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimentos, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos que assegurem o bom desempenho das frações habitacionais e o seu conforto térmico e performance ambiental;

- c)** Serem dotados, sempre que possível, de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessárias a uma utilização racional de energia, da água e da gestão dos resíduos.

**2.3** As frações autónomas ou divisões suscetíveis de utilização independente, destinadas a habitação (doravante designadas “fogos”), devem ainda reunir as seguintes características específicas:

- a)** Áreas brutas (Ab) iguais ou superiores aos limiares mínimos, por tipologia, estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e seguidamente indicados:

Em: m<sup>2</sup>

Tipologia	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Ab mínima	35	52	72	91	105	122	134

- b)** Aptas a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;

- c)** Classe energética mínima D ou B (certificada em conformidade com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, regulado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e legislação complementar), consoante necessitem, ou não, de obras de reabilitação ou de conservação.

**2.4** A reunião das características genéricas e específicas previstas nos números anteriores, pelos imóveis oferecidos à presente consulta ao mercado imobiliário é condição para a análise das propostas de venda pelo Município, mas não constitui, por si, garantia de seleção de propostas para aquisição.



### 3. PROPOSTAS

3.1 Pode apresentar proposta, diretamente por si ou através de representante ou de empresas de mediação imobiliária detentoras de licença válida e eficaz, qualquer proprietário/a de edifício/s e ou fogo/s com as características genéricas e específicas acima previstas no número 2, desde que não tenha dívidas de qualquer natureza ao Município de Lisboa e a respetiva situação tributária e contributiva esteja regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

3.2 As propostas são apresentadas mediante o preenchimento do formulário que constitui **Anexo** ao presente Anúncio, por cada conjunto de fogos de um mesmo edifício, datilografadas, sem rasuras, entrelinhas ou qualquer outro atributo que impeça ou dificulte a sua apreciação, com indicação do preço pretendido, expresso na unidade monetária oficial (Euro), e instruídas com os seguintes elementos:

- a) Levantamento fotográfico do aspeto geral exterior do/s edifício/s e principais áreas comuns (v.g., fachadas, entrada/s, caixa de escadas e elevador/es), bem como de todas as divisões do/s fogo/s, incluindo as áreas dependentes;
- b) Planta do/s fogo/s, caso a sua construção seja anterior a 1951;
- c) Ficha Técnica da Habitação (FTH), para os edifícios edificados ou submetidos a obras de reconstrução, ampliação ou alteração após 30-03-2004, data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março;
- d) Cópia do/s certificado/s energético/s;
- e) Certidão comprovativa de que a respetiva situação tributária se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt);
- f) Certidão comprovativa de que a respetiva situação se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município proceda à respetiva consulta em [www.seg-social.pt](http://www.seg-social.pt);
- g) Documentos comprovativos da suficiência dos poderes de representação do/a/s representante/s do/a/s proprietário/a/s, sendo o caso;
- h) Consentimento expresso à apresentação da/s proposta/s, prestado por escrito, por todos os herdeiros, caso o/s imóvel/is integre/m uma herança indivisa.

3.3 Os/As proponentes são responsáveis pelos encargos inerentes à elaboração e apresentação das propostas.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

**3.4** As propostas são remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, ou entregues por mão própria, pelos/as proprietários/as ou representantes, contra recibo, em qualquer dos casos devendo dar entrada na Divisão de Relação com o Município e Participação – Divisão de Atendimento – Loja Lisboa – Entrecampos, sita no Edifício Campo Grande, n.º 25, Piso 0, 1749-099 Lisboa, até às 17:00 horas do dia 10 de janeiro de 2024.

A entrada das propostas na Divisão de Relação com o Município e Participação – Divisão de Atendimento – Loja Lisboa – Entrecampos é registada com referência às respetivas data e hora.

**3.5** O referido prazo de apresentação de propostas pode ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara Municipal, sendo a prorrogação publicitada em complemento do presente Anúncio.

**3.6** Os/as proponentes estão obrigados/as a manter as suas propostas pelo prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contado a partir da data limite para a apresentação das propostas, fixada no número 3.4, ou a partir da data limite fixada nos termos do número anterior, neste caso e apenas para as propostas apresentadas durante o período da prorrogação do prazo inicial.

#### **4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

**4.1** A análise das propostas cabe a uma Comissão para tal designada, assim constituída:

**a)** Presidente:

Sílvia Nereu, chefe de divisão (DMGP/DPV)

**b)** Vogais efetivos:

Ana Carvalho, técnica superior (DMGP/DEAI)

Ana Fernandes, técnica superior (DMHDL)

Carla Jané, técnica superior (DMGP)

Isabel Serrano, técnica superior (DMHDL)

João Gomes Teixeira, diretor de departamento (DMMC/DEM)

Manuel Abílio, diretor de departamento (DMMC/DHM)

**c)** Vogais suplentes:

Fátima Proença, chefe de divisão (DMMC/DHM/DIH)

Marta Cardoso, técnica superior (DMHDL)

Teresa Felício, técnica superior (DMGP)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- 4.2** A Comissão procede à verificação da legitimidade dos/as proponentes ou representantes, bem como da observância dos requisitos dos imóveis e das obrigações formais e materiais das propostas, todos estabelecidos nos números precedentes números 2 e 3, com vista à sua admissão ou rejeição preliminar.
- 4.3** Neste âmbito, a Comissão pode solicitar aos/às proponentes quaisquer esclarecimentos ou documentos suplementares, bem como convidá-los/as a corrigir ou completar as suas propostas.
- 4.4** Para além do incumprimento total ou parcial de qualquer uma das obrigações estabelecidas nos números 2 e 3 e 4.3, é fundamento de rejeição liminar das propostas a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação de falsas declarações, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
- 4.5** A Comissão elabora o relatório preliminar de análise das propostas e emite parecer fundamentado, com base no qual, bem como na pronúncia expressa dos diretores municipais de Habitação e Desenvolvimento Local e de Manutenção e Conservação, o diretor municipal de Gestão Patrimonial decide sobre a rejeição e admissão preliminar de propostas.
- 4.6** As propostas preliminarmente admitidas são reanalisadas pela Comissão, na ótica da respetiva adequabilidade ou conformação aos objetivos de interesse público em presença, com base na ponderação dos seguintes fatores:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Fatores	Valores
<b>A1.</b> Medida da afetação do/s imóvel/is ao uso habitacional nuclear (área bruta privativa habitacional em função do somatório das áreas brutas privativas e dependentes objeto da proposta)	$A1 = \frac{\text{Área bruta privativa}}{\text{Área bruta privativa} + \text{Área bruta dependente}} \%$
<b>A2.</b> Número de fogos objeto da proposta integrados num mesmo edifício, por referência ao número total de fogos que o compõem	$A2 = \frac{\text{N.º de fogos da proposta}}{\text{N.º de fogos do edifício}} \%$
<b>A3.</b> Edifício completo	Sim (100%) Não (0%)
<b>B1.</b> Diferença entre o valor pretendido e o valor de referência (produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos, em euro, por concelho, divulgado pelo INE, I.P.)	$B1 = \frac{\text{Valor de referência} - \text{Valor pretendido}}{\text{Valor de referência}} \%$
<b>B2.</b> Classe energética	A = 100% B = 75% C = 25% D = 0%
<b>Valor médio ponderado (Vmp)</b>	
$Vmp = \frac{\left(\frac{A1+A2+A3}{3}\right) + \left(\frac{B1+B2}{2}\right)}{2}$	

- 4.7** Os imóveis que neste âmbito alcancem um valor médio ponderado (*Vmp*) igual ou superior a 30% e cujo valor pretendido seja igual ou inferior ao valor de referência, são obrigatoriamente objeto de avaliação imobiliária, com vista à aferição do respetivo valor de mercado, e podem ser objeto de vistoria técnica, com vista à aferição do respetivo estado de conservação.
- 4.8** As avaliações imobiliárias são realizadas nos termos previstos no Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, designadamente tendo em conta o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis habitacionais por freguesia.
- 4.9** Caso o valor de mercado dos imóveis, determinado por avaliação imobiliária, seja inferior ao valor pretendido, pode a Comissão apresentar ao/à/s proponente/s uma contraposta de preço.
- 4.10** O preço de aquisição dos imóveis corresponde ao valor pretendido ou ao valor de mercado determinado em avaliação, consoante o que for menor.
- 4.11** As vistorias técnicas são efetuadas por técnicos devidamente habilitados, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), regulado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

**4.12** Embora todo o concelho de Lisboa se encontre delimitado como zona de pressão urbanística, com fundamento na falta ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos, por forma a potenciar a inclusão e a coesão social, a Comissão deve promover a mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas, privilegiando as freguesias com menor percentagem de habitação municipal.

**4.13** Para o efeito referido no número anterior, apresenta-se de seguida a atual distribuição percentual de habitação municipal, por freguesia:

Freguesia	%
Santo António	0,20
Arroios	0,60
Belém	0,70
Misericórdia	0,90
Areeiro	1,00
São Vicente	1,10
Alcântara	1,50
Estrela	1,70
São Domingos de Benfica	1,90
Alvalade	2,10
Santa Maria Maior	2,20
Campolide	2,30
Avenidas Novas	2,40
Campo de Ourique	3,00
Ajuda	4,10
Penha de França	4,30
Beato	4,40
Olivais	4,70
Parque das Nações	5,60
Benfica	6,30
Lumiar	7,70
Carnide	7,80
Santa Clara	12,50
Marvila	21,00





C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

**4.14** A Comissão elabora o relatório final de análise das propostas, neste se incluindo as avaliações imobiliárias e vistorias técnicas realizadas, e emite parecer fundamentado que submete à apreciação dos diretores municipais de Gestão Patrimonial, de Habitação e Desenvolvimento Local e de Manutenção e Conservação.

**4.15** Com base no relatório final da Comissão e na pronúncia dos diretores municipais de Gestão Patrimonial, de Habitação e Desenvolvimento Local e de Manutenção e Conservação, o Presidente da Câmara Municipal decide submeter a/s correspondente/s proposta/s aos competentes órgãos municipais.

## **5. DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**5.1** A aquisição está condicionada à aprovação pelos órgãos municipais competentes, reservando-se o Município o direito de não aceitar nenhuma das propostas admitidas.

**5.2** A decisão de contratar e a consequente celebração dos contratos de compra e venda são função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa e da medida de ajustamento das características dos imóveis ao cumprimento dos objetivos do Município em matéria de Habitação e de Gestão Patrimonial.

**5.3** A presente consulta ao mercado imobiliário não obriga o Município à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, o qual é livre de celebrar os que vier a reputar necessários, com base nas necessidades estabelecidas na respetiva Estratégia Local de Habitação e subjacentes ao programa de apoio financeiro ao acesso à habitação, e a adequação imediata (ou a curto prazo) dos imóveis para o efeito.

**5.4** Os contratos de compra e venda são celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da aprovação da aquisição do/s imóvel/is pelos competentes órgãos municipais ou, sendo o caso, da concessão de visto ou declaração de conformidade do Tribunal de Contas, em sede de fiscalização prévia.

**5.5** O pagamento do preço e a correspondente entrega do/s imóvel(is) são efetuados no ato da outorga do contrato de compra e venda, por escritura pública ou documento particular autenticado.



5.6 Os encargos inerentes à celebração do/s contrato/s de compra e venda são suportados pelo Município.

## 6. POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

6.1 Em conformidade com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, e com a política de privacidade e proteção de dados pessoais do Município de Lisboa, disponível em <https://www.lisboa.pt/politica-de-privacidade> e aqui dada por inteiramente reproduzida, os dados pessoais dos/as proprietários/as e ou representantes, previstos no número 3.2 do presente Anúncio, são exclusivamente recolhidos e processados para as finalidades de instrução da presente consulta ao mercado imobiliário e eventual celebração dos contratos de compra e venda.

6.2 O fornecimento dos referidos dados pessoais é obrigatório e lícito, com base no disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RGPD.

6.3 Os dados recolhidos são conservados pelo prazo de cinco anos, a contar da sua recolha, findo o qual são apagados/destruídos, sem prejuízo de conservação por prazo diferente em caso de litígio ou por imposição legal.

6.4 As comunicações para o exercício dos direitos atribuídos pela legislação relativa à proteção de dados pessoais são dirigidas à Direção Municipal de Gestão Patrimonial, instalada no Edifício Campo Grande, n.º 25, Piso 3, Bloco A, 1749-099 Lisboa, com o endereço de correio eletrónico [dmgp@cm-lisboa.pt](mailto:dmgp@cm-lisboa.pt).

## 7. PUBLICITAÇÃO

A presente consulta ao mercado imobiliário é publicitada nos sítios da Internet <https://www.lisboa.pt> e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>.

Publicite-se.

O Diretor Municipal de Gestão Patrimonial

No exercício das competências subdelegadas pelo  
Despacho n.º 12/P/2023, publicado no 1.º Suplemento  
ao Boletim Municipal n.º 1510, de 26 de janeiro de 2023.