

◆ REGULAMENTO DE

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

PREÂMBULO

O Cofre de Previdência dos Funcionários e Agentes do Estado (Cofre) é uma instituição de previdência social, de utilidade pública, visando fins sociais que contemplam os associados em igualdade de direitos e deveres. Uma das preocupações do atual Conselho de Administração (CA) é, justamente, uma mais forte opção por medidas de carácter social, assumindo o Cofre a sua verdadeira natureza previdencial.

Assim, tem esta Instituição o intuito de melhorar as condições de vida dos associados e dos seus familiares, sempre com respeito pelos princípios constitucionalmente protegidos da garantia de recursos, da legalidade, da igualdade, da proporcionalidade e da não-discriminação. Por outro lado, é também preocupação do CA assegurar uma gestão rigorosa do seu património, nomeadamente o património imobiliário.

Com este desiderato, propôs-se o CA assumir uma gestão institucional rigorosa e eficaz, sendo que, para tal, se torna necessário rever, adaptar e melhorar vários dos regulamentos existentes, neste caso específico com vista a estabelecer os critérios orientadores da alienação dos imóveis devolutos, património do Cofre. Deste modo, o CA do Cofre, no âmbito da sua política de gestão institucional rigorosa e transparente, elaborou o presente Regulamento que rege o processo de alienação do património imobiliário devoluto.

Com esta medida (alienação de imóveis devolutos), pretende o CA alcançar dois objetivos fundamentais:

- ◆ gerir equilibradamente o património imobiliário e financeiro do Cofre, avaliando a cedência

de imóveis que satisfaçam as necessidades de interesse público;

- ◆ afetá-los à titularidade privada dos seus sócios ou de terceiros, através da alienação por concurso.

É objetivo do CA colocar no mercado imóveis devolutos, a preços mais acessíveis e em condições de transparência e equidade, idealmente destinados à habitação própria e permanente dos associados adquirentes. Nesta conformidade, urge criar um instrumento regulamentar que defina as regras gerais da tramitação dos concursos para alienação dos imóveis devolutos, servindo de base ao lançamento de procedimentos concursais específicos, sempre que o Cofre disponha de imóveis devolutos e decida afetá-los a esse fim, após a deliberação da Assembleia Geral nesse sentido.

É, pois, esse o objetivo do presente Regulamento de Alienação de Imóveis Devolutos a realizar em duas modalidades: (i) Concurso aberto exclusivamente a sócios, de acordo com as normas estatutárias; (ii) Licitação por proposta em carta fechada.

Em suma, o presente Regulamento define as regras a aplicar nos concursos para alienação de imóveis devolutos, propriedade do Cofre, sempre que este crie uma bolsa de imóveis nessas condições.

Após a elaboração deste documento regulamentar, foi o mesmo aprovado por deliberação do Conselho de Administração de 11/03/2019 (Ata n.º 25/2019).

TÍTULO I

Parte Geral

Capítulo I Disposições Gerais

Artigo 1.º Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado à luz da competência atribuída ao Conselho de Administração pelo artigo 97.º dos Estatutos do Cofre de Previdência dos Funcionários e Agentes do Estado (Cofre), que, na sua alínea f) prescreve que lhe compete “*elaborar os regulamentos necessários à execução dos presentes Estatutos, esclarecendo, por igual forma, os casos omissos*”.

Artigo 2.º Objeto

O presente Regulamento visa definir as normas a que devem obedecer os concursos de alienação de imóveis que integram o património do Cofre.

Artigo 3.º Âmbito

1. A alienação de imóveis devolutos é feita mediante concurso e obedece às regras previstas no presente Regulamento.
2. Para efeitos do número anterior, o Cofre constitui uma bolsa de imóveis devolutos com fins habitacionais e não-habitacionais por cada concurso de alienação que pretenda realizar.
3. A listagem dos imóveis a alienar é aprovada por deliberação da Assembleia Geral do Cofre, sob proposta do Conselho de Administração (CA).
4. O valor base dos imóveis a alienar é determinado pelo CA, de acordo com avaliação imobiliária realizada por técnico credenciado, podendo ser estabelecidos valores base diferenciados em função do procedimento de alienação adotado, de acordo com o disposto no presente Regulamento.
5. Integram o conceito de imóveis os prédios em propriedade total, as frações autónomas dos prédios em regime de propriedade horizontal,

as partes suscetíveis de utilização individual de prédios em propriedade total, as moradias unifamiliares, os terrenos urbanos destinados a construção, garagens e estabelecimentos.

6. Os imóveis são alienados no regime de propriedade plena, devolutos, livre de ónus ou encargos e no estado de conservação em que se encontram.

Artigo 4.º Modalidades de alienação

1. Atento o escopo social do Cofre, a alienação de imóveis decorrerá em duas fases.
2. Numa primeira fase, através de concurso aberto exclusivamente aos seus sócios, de acordo com o disposto nos Estatutos do Cofre.
3. Se, na sequência do concurso referido no número anterior, permanecerem imóveis por alienar, promover-se-á, numa segunda fase, a respetiva alienação por proposta em carta fechada, nos termos dos artigos 19.º e seguintes, do presente Regulamento.
4. Podem concorrer nesta segunda fase sócios e não-sócios do Cofre.
5. No procedimento estabelecido no n.º 3, o valor base de venda dos imóveis nunca poderá ser inferior ao valor de venda fixado no concurso referido no n.º 2.



TÍTULO II

Procedimentos concursais

Capítulo I Concurso aberto exclusivamente a sócios

Secção I Imóveis habitacionais

Artigo 5.º Requisitos de candidatura

O sócio candidato à aquisição dos imóveis habitacionais devolutos deve reunir, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a. Não possuir, por si ou pelo cônjuge ou unido de

facto, casa própria para habitação na área do imóvel a que concorre;

- b. Destinar-se o imóvel adquirido à habitação própria e permanente do sócio e do seu agregado familiar, a não ser que o imóvel não se encontre em condições de habitabilidade;
- c. Não tenha, por si ou pelo cônjuge ou unido de facto, usufruído desse direito através do Cofre ou de instituições congéneres.

Artigo 6.º Critérios de atribuição

A alienação dos imóveis habitacionais devolutos aos associados efetua-se por concurso, obedecendo à seguinte prioridade:

- a. Os sócios, em pleno prazo dos seus direitos, cujo agregado familiar vença menor remuneração per capita;
- b. Em igualdade de circunstância, terão preferência os sócios de inscrição obrigatória ainda em serviço na função pública e depois os sócios mais antigos;
- c. Os sócios com menos de um ano de vida associativa.

Secção II Imóveis não habitacionais

Artigo 7.º Requisitos de candidatura

O sócio candidato à aquisição dos imóveis não habitacionais devolutos não pode, por si ou pelo cônjuge ou unido de facto, ter usufruído desse direito através do Cofre ou de instituições congéneres.

Artigo 8.º Critérios de atribuição

A alienação dos imóveis não habitacionais devolutos aos associados efetua-se por concurso, com a seguinte prioridade:

- a. Os sócios, em pleno prazo dos seus direitos, cujo agregado familiar vença menor remuneração per capita;
- b. Em igualdade de circunstância, terão preferência os sócios de inscrição obrigatória ainda em

serviço na função pública e depois os sócios mais antigos;

- c. Os sócios com menos de um ano de vida associativa.

Secção III Publicidade

Artigo 9.º Publicitação do concurso

1. O Cofre divulga a abertura do concurso através de anúncio na imprensa, num dos jornais diários mais lidos a nível nacional, e através dos respetivos canais de comunicação do Cofre, respeitando uma antecedência mínima de 30 dias em relação ao termo do prazo para entrega de candidaturas.
2. Na mesma divulgação serão identificados os imóveis a alienar, o valor de venda e o prazo limite para a entrega das candidaturas.

Secção IV Apresentação e apreciação das candidaturas

Artigo 10.º Apresentação das candidaturas

As candidaturas devem ser enviadas por correio, sob registo e com aviso de receção, para a sede do Cofre, sita à Rua do Arsenal, Letra E, Apartado 2500, 1112-803 Lisboa, sendo consideradas todas as que tenham averbadas, no limite, a data de registo correspondente ao termo do prazo fixado no concurso.

Artigo 11.º Formalização das candidaturas

1. As candidaturas devem ser obrigatoriamente acompanhadas pelos seguintes documentos:
 - a. Formulário de candidatura, disponibilizado no site do Cofre, devidamente preenchido, onde deverão constar o número completo do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do concorrente, bem como o Número de Identificação Fiscal;
 - b. Declaração de IRS do ano imediatamente anterior ao do concurso, se a do próprio ano ainda não estiver disponível, ou última declaração

entregue, de todos os elementos do agregado familiar; ou

- c. Declaração negativa de rendimentos no exercício em questão;
 - d. Nota de liquidação de IRS relativa ao mesmo ano;
 - e. Os três últimos recibos de vencimento e ou de pensões dos elementos do agregado familiar que auferiram rendimentos;
 - f. Comprovativo de outros rendimentos do agregado familiar, nomeadamente subsídios ou rendimentos de outras categorias.
2. Os concorrentes podem apresentar candidaturas para vários imóveis, desde que, cada candidatura seja apresentada individualmente por cada imóvel.

Artigo 12.º Exclusão de candidaturas

1. É motivo de exclusão das candidaturas:
 - a. O envio das mesmas após o termo do prazo fixado no concurso;
 - b. O incumprimento dos requisitos previstos nos artigos 5.º e 7.º do presente Regulamento;
 - c. A inobservância do disposto no artigo 11.º deste Regulamento;
 - d. A existência de dívidas já vencidas para com o Cofre.
2. As omissões dos documentos previstos nas várias alíneas do artigo 11.º deste Regulamento podem ser sanadas no prazo de 48 horas a contar da notificação efetuada pelo Cofre para esse efeito.

Artigo 13.º Lista provisória

1. No prazo de 30 dias seguidos a contar do termo do prazo para a entrega das candidaturas, será elaborada lista provisória dos concorrentes admitidos ao concurso e respetiva classificação e dos concorrentes excluídos, com indicação dos fundamentos da exclusão.
2. A lista indicada no número anterior será afixada nas instalações dos serviços da Rua dos Sapateiros, n.º 58, em Lisboa e publicada no site do Cofre.

Artigo 14.º Reclamações

1. Os concorrentes podem reclamar da lista provisória, por escrito, no prazo de 15 dias seguidos, a contar da data da sua publicitação.
2. As decisões das reclamações que venham a ser apresentadas serão notificadas aos concorrentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 15 dias seguidos.

Artigo 15.º Lista definitiva

Findos os prazos indicados nos números 1 e 2 do artigo antecedente, a lista de classificação definitiva dos candidatos admitidos e excluídos é afixada nas instalações dos serviços da Rua dos Sapateiros, n.º 58, em Lisboa e publicada na página na Internet do Cofre.

Secção V Atribuição do imóvel

Artigo 16.º Notificação do concorrente e atribuição do imóvel

1. A atribuição é notificada ao concorrente classificado em primeiro lugar, no prazo máximo de 10 dias seguidos após publicitação da lista definitiva.
2. No prazo de 10 dias seguidos, após a notificação, o concorrente deve confirmar o seu interesse na compra do imóvel.
3. Após a confirmação do interesse, o Cofre notificará o adquirente, no prazo de 10 dias seguidos, da data e local para a assinatura do contrato-promessa de compra e venda.
4. Com a assinatura do contrato-promessa o sócio efetuará o pagamento de 10% do valor da venda, a título de sinal e princípio de pagamento, através de cheque visado ou bancário ou, ainda, através de transferência bancária para o IBAN a fornecer pelos serviços do Cofre.
5. Caso o adquirente o solicite, pode realizar a escritura de compra e venda no prazo de 15 dias seguidos, a contar da data de confirmação do interesse na compra, ficando, neste caso, dispensado da celebração do contrato-promessa

- de compra e venda.
6. No ato de celebração da escritura de compra e venda, será efetuado o pagamento do valor remanescente.
 7. A atribuição caduca se o interesse por parte do concorrente não for confirmado por escrito no prazo previsto no n.º 2 ou se, por facto que lhe seja imputável, não for assinado o contrato-promessa de compra e venda ou celebrada a escritura de compra e venda nos termos do n.º 5.
 8. Caso venha a ocorrer a caducidade da atribuição, o adquirente passará a ser o concorrente classificado na posição imediatamente a seguir.

Artigo 17.º Não atribuição

O Cofre reserva-se no direito de não atribuir um imóvel a qualquer dos concorrentes, quando se verifique:

- a. Erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel;
- b. Prestação de falsas declarações;
- c. Falsificação de documentos.

Artigo 18.º Escritura de compra e venda

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 16.º, a escritura de compra e venda deve ter lugar no prazo máximo de três meses, contados a partir da data de assinatura do contrato promessa de compra e venda.
2. O Cofre notificará o adquirente do dia, hora e local, para a outorga da escritura pública de compra e venda, por correio registado com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias.
3. Se a escritura não se realizar na data referida no número anterior, por facto imputável ao adquirente, poderá o prazo previsto no n.º 1 ser prorrogado por um período máximo de um mês, sendo que neste caso o capital em dívida vencerá juros calculados à taxa legal aplicável às dívidas ao Estado e outras entidades públicas.
4. No caso de o adquirente não comparecer à escritura agendada no prazo adicional estabelecido no número anterior, constituir-se-á em incumprimento definitivo, fazendo o Cofre sua a quantia entregue a título de sinal.

5. As despesas com a escritura de compra e venda e o registo da mesma, nomeadamente emolumentos notariais e registrais, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto do Selo, serão da exclusiva responsabilidade do adquirente e serão por este integralmente pagas.

Capítulo II Alienação por propostas em carta fechada

Artigo 19.º Âmbito

A alienação por propostas em carta fechada terá lugar sempre que algum dos imóveis objeto do concurso referido no capítulo anterior não seja vendido no âmbito do mesmo.

Secção I Apresentação das propostas e Publicidade

Artigo 20.º Proponentes admitidos

Podem apresentar propostas de aquisição nos termos do artigo anterior, quer o universo dos sócios do Cofre, sem os condicionalismos previstos nos artigos 5.º a 8.º do presente Regulamento, quer o público em geral, com exceção de pessoas coletivas.

Artigo 21.º Publicitação

1. O Cofre publicitará a alienação por propostas em carta fechada, através de anúncio na imprensa, num dos jornais mais lidos a nível nacional, e através dos respetivos canais de comunicação do Cofre, no qual serão identificados os imóveis a vender, o valor base de venda, o prazo limite para aceitação das propostas e o local, data e hora para a sua abertura.
2. O anúncio será publicitado com a antecedência mínima de 30 dias do termo do prazo para apresentação das propostas.

Secção II Formalização das propostas

Artigo 22.º Apresentação das propostas

1. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado com identificação, no exterior, do nome do proponente e do imóvel a adquirir. Por sua vez, este sobrescrito é colocado dentro de um segundo sobrescrito dirigido ao Presidente do Conselho de Administração do Cofre de Previdência dos Funcionários e Agentes do Estado, com a menção “Proposta de aquisição de imóvel”, e endereçado para a seguinte morada: Rua do Arsenal, Letra E, Apartado 2500, 1112-803 Lisboa.
2. As propostas devem ser enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, e apenas serão consideradas desde que registadas até ao final do prazo fixado.

Artigo 23.º Requisitos para a apresentação de Propostas

1. As propostas devem ser obrigatoriamente instruídas com os seguintes elementos:
 - a. Identificação do proponente (nome, NIF, número completo do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do concorrente, morada completa e contactos);
 - b. Montante da proposta;
 - c. Cheque visado a favor do Cofre de Previdência dos Funcionários e Agentes do Estado, no montante correspondente a 5% do valor da proposta apresentada.
2. Os concorrentes podem apresentar propostas para vários imóveis, desde que, cada proposta seja apresentada individualmente por cada imóvel.

Secção III Adjudicação

Artigo 24.º Critério de adjudicação

A adjudicação será efetuada à proposta de maior valor.

Artigo 25.º

Ato público de abertura das propostas e adjudicação

1. A abertura das propostas terá lugar no local, data e hora indicados no anúncio.
2. O ato referido no número anterior terá lugar perante uma comissão composta por três membros, um presidente, um vogal e um secretário, nomeados pelo Conselho de Administração, a quem competirá assegurar a tramitação do ato.
3. Analisadas as propostas, o imóvel será adjudicado ao proponente que apresente a proposta de valor mais elevado.
4. Se o preço mais elevado for oferecido por mais de um proponente, abrir-se-á licitação entre eles, adjudicando-se o imóvel ao que oferecer o valor mais elevado.
5. Estando presente só um dos proponentes do maior preço, pode esse cobrir a proposta dos outros.
6. Se nenhum dos proponentes do maior preço estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, procede-se a sorteio para determinar a proposta que deve prevalecer.
7. No final, elaborar-se-á a respetiva ata, que deve ser assinada pelos membros da comissão, proponentes, reclamantes e adjudicatários.

Artigo 26.º Exclusão de propostas

São excluídas as propostas:

- a. Cujo valor oferecido seja inferior ao valor base de venda;
- b. Apresentadas por proponentes que, no âmbito da primeira fase do concurso de alienação, desistam da compra do imóvel que lhes foi atribuído;
- c. Que não cumpram os requisitos previstos no artigo 22.º.
- d. A que falte algum dos elementos referidos no artigo 23.º.

Secção IV
Reclamações

Artigo 27.º
Reclamações

1. Os proponentes ou respetivos representantes, devidamente mandatados, podem pedir esclarecimentos e apresentar reclamações no ato público de abertura de propostas.
2. As reclamações eventualmente apresentadas serão decididas no próprio ato, a não ser que a respetiva complexidade não o permita, caso em que serão apreciadas e decididas no prazo máximo de 10 dias seguidos, convertendo-se o adjudicatário do imóvel relacionado com a reclamação em adjudicatário provisório até à decisão definitiva do litígio.
3. As reclamações apresentadas são registadas na respetiva ata de abertura de propostas, com a identificação completa do reclamante, o motivo da reclamação, decisão ou indicação do motivo do adiamento da decisão.
4. As decisões das reclamações referidas na segunda parte do número 2 serão notificadas aos proponentes reclamantes e aos adjudicatários provisórios por carta registada com aviso de receção.
5. Em conformidade com as decisões das reclamações converter-se-á a adjudicação provisória em definitiva, alterando-se ou não o adjudicatário, consoante o deferimento ou indeferimento das reclamações ponha em causa a proposta escolhida no ato público de abertura das propostas.

Secção IV
Pagamento

Artigo 28.º
Condições de pagamento

1. O pagamento do preço será efetuado da seguinte forma:
 - a. 25% do valor no momento da adjudicação (provisória ou definitiva) resultante do ato de abertura de propostas;
 - b. O valor restante no ato da escritura.
2. O incumprimento, pelo adjudicatário, das obri-

gações previstas no número anterior implica a perda de quaisquer direitos, eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues, incluindo o valor previsto no artigo 23.º do presente Regulamento.

Artigo 29.º
Devolução

O valor a que alude a alínea c) do n.º 1 do artigo 23.º será devolvido sempre que:

- a. O proponente desista da sua licitação, até à abertura das propostas;
- b. O proponente não venha a adquirir o imóvel por preterição da sua proposta.

Secção V
Compra e venda

Artigo 30.º
Escritura de compra e venda

1. A escritura de compra e venda deve ter lugar no prazo máximo de dois meses, contados a partir da data do ato de abertura das propostas.
2. O Cofre notificará o adjudicatário do dia, hora e local, para a outorga da escritura pública de compra e venda, por correio registado com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias.
3. No caso de o adjudicatário não comparecer à escritura agendada constituir-se-á em incumprimento definitivo, fazendo o Cofre sua a quantia entregue a título de sinal.
4. As despesas com a escritura de compra e venda e o registo da mesma, nomeadamente emolumentos notariais e registrais, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto do Selo, serão da exclusiva responsabilidade do adjudicatário e serão por este integralmente pagas.

TÍTULO III

Disposições finais

Capítulo I

Encerramento dos concursos

Artigo 31.º

Encerramento dos concursos

1. Ambos os concursos findam com a aceitação dos imóveis colocados a concurso.
2. O encerramento dos concursos é publicitado através dos respetivos canais de comunicação do Cofre.

Artigo 32.º

Despesas

Todas as despesas ocasionadas com a transmissão do imóvel e partes acessórias, se houver, que se venham a realizar, decorrentes da celebração do contrato-promessa e escritura de compra e venda, nomeadamente custos com certidões, registos, impostos e outros encargos fiscais, ou eventualmente ocasionados pelas reclamações da responsabilidade dos adquirentes, ficam a cargo do comprador.

Capítulo II

Interpretação de normas e integração de lacunas

Artigo 33.º

Dúvidas, omissões e execução do Regulamento

Compete ao CA do Cofre a resolução de quaisquer dúvidas ou omissões relacionadas com a aplicação do presente Regulamento, bem como emitir as instruções necessárias à respetiva execução.

Artigo 34.º

Notificações

Todas as notificações efetuadas diretamente ao adquirente, serão remetidas para a morada indicada na proposta apresentada.

Artigo 35.º

Revisão do Regulamento

Este Regulamento poderá ser objeto de revisão a todo o tempo, sempre que as circunstâncias o justifiquem.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua aprovação.



Conselho de Administração de 11/03/2019
(Ata n.º 25/2019)