

# EDITAL

**2.ª Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação, no âmbito do programa 1.º Direito – Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) Investimento RE – C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Aviso de Publicitação n.º 01/C02- i01/2021 – Componente 2 – Habitação**

**Armando Silva Mourisco**, Presidente da Câmara Municipal de Cinfães, torna pública a intenção do Município em **adquirir 11 fogos/frações ou prédios habitacionais já edificadas à data da publicação do presente Edital**, em boas condições de conservação e prontos a habitar, sem necessidade prévia de realização de obras de reabilitação, que devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, e **adquirir 65 fogos/frações ou prédios a construir ou em construção**.

Todos os fogos serão destinados a alojamento no seio do programa "1.º Direito", promovido no âmbito do Investimento RE-C02i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor definidos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, 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 Publicitação n.º 01/C02-01/2021- Componente 02 - Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e esclarecimento do IHRU de 24.09.2023 e 06.11.2023.

## **Considerações Prévias:**

Para adquirir as habitações supra referidas, já edificadas, a construir ou em construção, o Município de Cinfães obteve um financiamento de 10.613.385,00 €, devidamente enquadrado no Aditamento ao Acordo de Colaboração com o IHRU no âmbito do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito da primeira revisão da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Cinfães, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

- A) **AQUISIÇÃO DE 11 FOGOS, JÁ EDIFICADOS**
  
- B) **AQUISIÇÃO DE 65 FOGOS, A CONTRUIR OU EM CONSTRUÇÃO**

17



## A) AQUISIÇÃO DE 11 FOGOS, JÁ EDIFICADOS

### 1. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

1. O Município pretende adquirir fogos correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4 nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 3 habitações
- Tipologia T2: 4 habitações
- Tipologia T3: 3 habitações
- Tipologia T4: 1 habitação

2. As habitações a adquirir devem observar os limites mínimo de área bruta por tipologia, em metros quadrados infra indicados:

	T1	T2	T3	T4
Área bruta mínima (m2)	52	72	91	105

3. O Município pretende adquirir fogos que se encontrem em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 31/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, que estabelece o Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, segundo o qual, apenas se subsumem neste conceito a fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, elegíveis ao abrigo do referido programa, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

4. Com vista à satisfação dos requisitos impostos, os fogos devem apresentar-se em bom estado de conservação, nomeadamente quanto ao revestimento da fachada (livre de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, entre outros), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom

desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental, sendo excluídas as propostas de imóveis que não apresentem o estado de conservação anteriormente referido.

5. As habitações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético dos edifícios e sistema de certificação energética que permitam uma utilização racional da energia, da água e da gestão de resíduos, pelo que os imóveis deverão ser dotados de certificados energéticos B - ou superior, no caso de serem novos e prontos a habitar ou certificado energético C ou D no caso de imóveis que não sejam novos.

## **2. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO**

1. Para a aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Cinfaes realizará um investimento total orçado de 841.856,66€, nos termos resultantes do Aditamento ao Acordo de Colaboração entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município de Cinfaes, nos termos da Estratégia Local da Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 28 de abril de 2023.

2. O preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos corresponde ao menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da respetiva avaliação efetuada por perito qualificado.

3. Contudo, não obstante se preveja a divisão do financiamento para a aquisição do conjunto de fogos já edificados e para a aquisição do conjunto de fogos a construir ou em construção, conforme exposto nas Considerações Prévias, nada obsta a que o Município possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente edital e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito, independentemente de ultrapassarem o montante inicialmente previsto.

## **3. REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS**

Podem apresentar propostas de venda de fogos as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Cinfaes, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

4

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

#### **4. REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA**

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, 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) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos, devendo ser entregue 20 dias úteis após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

#### **5. MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

1. A apresentação das propostas realiza-se através de formulário de candidatura disponibilizado no sítio da internet do Município de Cinfaes [www.cinfaes.pt](http://www.cinfaes.pt).

2. Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as informações abaixo indicadas, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, número de CC, certidão de registo comercial, número identificação fiscal ou NIPC, consonte o caso, com indicação do número de telefone de contacto e respetivo endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Localização do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação, caderneta predial do imóvel e certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória de Registo Predial ou código de acesso válido;
- 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 12 de abril de 1962 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização, juntando-se documento comprovativo, a certidão comprovativa emitida pelo Município;

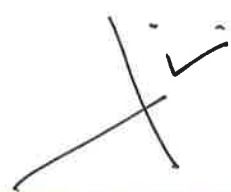
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético;
  - e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;
  - f) Indicação da Área Bruta privativa do imóvel;
  - g) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas características, nomeadamente exterior do prédio, bem como áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais, que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;
  - h) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social de todos os titulares de direito sobre o imóvel.
3. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeito de procedimento criminal.

## **6. PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

- 1. O prazo de apresentação das propostas termina às 23:59 h do 15.º dia consecutivo a contar do dia seguinte à publicitação do presente Edital.
- 2. O prazo para a manutenção das propostas é de 120 dias.
- 3. Se após a conclusão da 2.ª fase da OPA se mantiverem verbas disponíveis para efeitos de aquisição, serão publicitadas novas ofertas em complemento ao presente edital e assim sucessivamente.

## **7. ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

- 1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas e estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.
- 2. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:  
Presidente: Eng. Daniel Ferreira Soares.  
1.º Vogal: Eng.ª Rita Alexandra Miranda Segadães da Silva.  
2.º Vogal: Dr.ª Felicidade Maria Silva Santos.  
1.º Vogal Suplente: Dr.ª Vera Monica Fonseca Cardoso.  
2.º Vogal Suplente: Dr. Alberto de Jesus Ferreira
- 3. Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.



4. 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 descritos no presente EDITAL, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

5. Para verificação do disposto no número anterior, o Júri efetuará uma vistoria técnica que confirmará as condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina, assim como o seu bom estado de conservação, sendo a informação do Júri posteriormente encaminhada para a avaliação do imóvel por perito avaliador.

6. O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada.

7. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 2 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

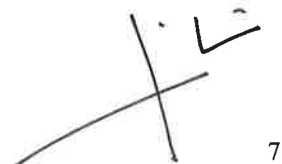
## **8. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

1. Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão admitidas e ordenadas, através da aplicação de um critério de avaliação, que corresponde ao menor valor de venda proposto por €/ por m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa (menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da respetiva avaliação efetuada por perito qualificado).

2. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa e, em caso de novo empate, a seleção será efetuada por sorteio.

3. O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada, da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Cinfães e considerando a avaliação efetuada pelo perito avaliador.

## **9. RELATÓRIO**



7



1. Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento procede à elaboração de um Relatório fundamentado, no qual estabelece a admissão e ordenação das propostas.

2. No relatório, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar a ocorrência de algum dos seguintes casos:

a) Algum fator ou disposição conflitante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;

b) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;

c) O formulário previsto não se encontrar devidamente preenchido;

d) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;

e) O imóvel estar onerado com algum direito real, dado que implica limitações ao direito de propriedade;

f) Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito;

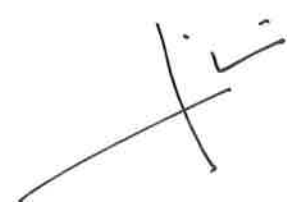
g) Falta de pronuncia ou rejeição da contraproposta apresentada pelo Município, no prazo facultado para o efeito.

3. No caso de contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada o concorrente será notificado para se pronunciar, querendo, no prazo máximo de 3 dias consecutivos, findo qual se considera rejeitada a contraproposta.

## **10. DISPENSA DE AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Com fundamento no disposto nas alíneas a) e c), do n.º 1, do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo e na alínea b), do ponto 2.1 do Aviso de Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021, que determina que o prazo para submissão de candidaturas por parte dos Municípios, termina a 31 de março de 2024, prescindem-se da audiência prévia dos interessados considerando a urgência do presente procedimento, com vista ao cumprimento do referido prazo.

## **11. EFICÁCIA DO RELATÓRIO**





As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase, reservando-se o Município, por decisão devidamente fundamentada, ao direito de não proceder à respetiva aquisição.

## **12. ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

1. O Município assume a decisão de celebrar os contratos subsequentes de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, mediante cabimento prévio a cada decisão de adjudicação, 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 feita.

2. 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 pelo Município, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 20 dias úteis, a contar da aprovação das candidaturas ao Aviso “Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 COMPONENTE 02 – Habitação Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, no âmbito do Acordo de Financiamento celebrado com o Município e sujeita a cabimento prévio orçamental.

3. O imóvel deverá ser entregue na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda, livre de ónus e encargos.

## **13. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O pagamento deverá ser realizado no ato da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

O procedimento de oferta de aquisição de imóveis, composto pelo presente EDITAL e formulário, está disponível para consulta no sítio da internet do Município de Cinfães [www.cinfães.pt](http://www.cinfães.pt).

Para informações adicionais deverá utilizar-se o email [ofertapublicahabitacao@cm-cinfaes.pt](mailto:ofertapublicahabitacao@cm-cinfaes.pt)



**B) AQUISIÇÃO DE 65 FOGOS, A CONSTRUIR OU EM CONSTRUÇÃO:****1. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

1. O Município pretende adquirir fogos correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 12 habitações
- Tipologia T2: 36 habitações
- Tipologia T3: 13 habitações
- Tipologia T4: 4 habitações


2. As habitações a adquirir devem observar os limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia infra indicados:

	T1	T2	T3	T4
Área bruta mínima (m2)	52	72	91	105

3. Os fogos a adquirir pelo Município deverão ser construídos 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, os fogos 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.

4. Os fogos devem ser construídos de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

5. Do ponto de vista energético, os fogos propostos deverão ser construídos de maneira a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

  
10

6. Os fogos a edificar no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**7. Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento ficam isentos de taxas urbanísticas, sobrepondo-se nesta matéria, ao Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais.**

## **2. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**

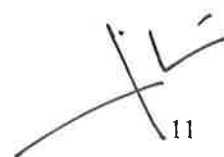
1. Para a aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Cinfães realizará um investimento total orçado de 5.171.405,19€ nos termos resultantes do Aditamento ao Acordo de Colaboração entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município de Cinfães, nos termos da Estratégia Local da Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 28 de abril de 2023.

2. O preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos corresponde ao menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da respetiva avaliação efetuada por perito qualificado.

3. Contudo, não obstante se preveja a divisão do financiamento para a aquisição do conjunto de fogos já edificados e para a aquisição do conjunto de fogos a construir ou em construção, conforme exposto nas Considerações Prévias, nada obsta a que o Município possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente edital e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito, independentemente de ultrapassarem o montante inicialmente previsto.

## **3. REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS**

Podem apresentar propostas de venda de fogos as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Cinfães, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

  
11

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

#### **4. REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA**

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, 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) Garantir as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) Garantir a viabilidade da operação urbanística, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;
- d) A construção do fogo não pode ultrapassar o prazo de 24 meses a contar da data de celebração do contrato de promessa de compra e venda, garantindo que a entrega do imóvel ocorrerá, no limite, até 30 de abril de 2026.

#### **5. MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

1. A apresentação das propostas realiza-se através de formulário de candidatura disponibilizado no sítio da internet do Município de Cinfães [www.cinfães.pt](http://www.cinfães.pt).

2. Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as informações abaixo indicadas, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, número de CC, certidão de registo comercial, número identificação fiscal ou NIPC, consonte o caso, com indicação do número de telefone de contacto e respetivo endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Localização do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação, caderneta predial do imóvel e certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória de Registo Predial ou código de acesso válido;
- c) Documento comprovativo da viabilidade da operação urbanística de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, designadamente deferimento

do Projeto de Arquitetura válido, Deferimento do Pedido de Licenciamento válido, Alvará de Construção válido, Pedido de Informação Prévia válido.

d) Memória descritiva das soluções a implementar, designadamente e de forma expressa os seguintes elementos:

- i) Número de fogos e respetivas tipologias
- ii) Área de Implantação do edifício
- iii) Área bruta privativa da área
- iv) Certificação que demonstre um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB, conforme previsto no Aviso - Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- vi) Prazo de execução da obra

e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;

f) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;

g) Peças desenhadas do imóvel a desenvolver;

h) Projeto de Arquitetura e/ou Projeto de Especialidades e/ou Projeto de Execução, consoante a fase em que se encontre o desenvolvimento da operação urbanística;

i) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

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

## **6. PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

1. O prazo de apresentação das propostas termina às 23:59 h do 15.º dia consecutivo a contar do dia seguinte à publicitação do presente Edital.

2. O prazo para a manutenção das propostas é de 120 dias.

3. Se após a conclusão da 2.ª fase da OPA se mantiverem verbas disponíveis para efeitos de aquisição, serão publicitadas novas ofertas em complemento ao presente edital e assim sucessivamente.

## **7. ANÁLISE DAS PROPOSTAS**



1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas e estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.

2. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Eng.º Daniel Ferreira Soares.

1.º Vogal: Eng.ª Rita Alexandra Miranda Segadães da Silva.

2.º Vogal: Dr.ª Felicidade Maria Silva Santos.

1.º Vogal Suplente: Dr.ª Vera Monica Fonseca Cardoso.

2.º Vogal Suplente: Dr. Alberto de Jesus Ferreira

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

4. 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 descritos no presente EDITAL, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

5. Para verificação do disposto no número anterior, o Júri analisará os projetos dos imóveis que confirmará as condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina, sendo a informação do Júri posteriormente encaminhada para a avaliação do imóvel por perito avaliador.

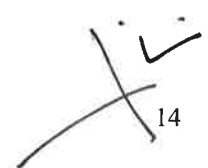
6. O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada.

7. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 2 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

## **8. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

1. Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão admitidas e ordenadas.

2. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:



14

a) Valor de Venda (VV) por € /por m2 de Área Bruta privativa – 50%

b) Prazo de Execução (PE) – 50%

3. O modelo de avaliação pretende promover a aquisição de fogos a preços ajustados ao mercado, com o mais baixo valor e com o menor prazo de execução, de forma a dar uma rápida e eficaz resposta às necessidades de habitação, em que 10 é a pontuação máxima e 1 a pontuação mínima.

4. A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às décimas:

$$PF = 50\% \times VV + 50\% \times PE$$

#### 4.1 Valor de Venda (VV)

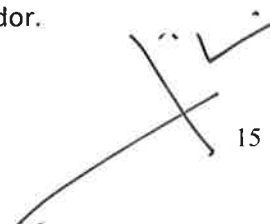
Preço	Pontuação
< 850 €	10
950 € < Preço ≤ 850 €	7
1017 € < Preço ≤ 950 €	3
Preço ≥ 1017 €	1

#### 4.2 Prazo de Execução (PE)

Prazo	Pontuação
< 6 meses	10
12 meses < Prazo ≤ 6 meses	7
18 meses < Prazo ≤ 12 meses	5
24 meses < Prazo ≤ 18 meses	3
Prazo = 24 meses	1

5. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa e, em caso de novo empate, a seleção será efetuada por sorteio.

6. O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada, da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Cinfães e considerando a avaliação efetuada pelo perito avaliador.





## 9. RELATÓRIO

1. Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento procede à elaboração de um Relatório fundamentado, no qual estabelece a admissão e ordenação das propostas.

2. No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

a) Algum fator ou disposição conflitante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;

b) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;

c) O formulário previsto não se encontrar devidamente preenchido;

d) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;

e) O imóvel estar onerado com algum direito real, dado que implica limitações ao direito de propriedade;

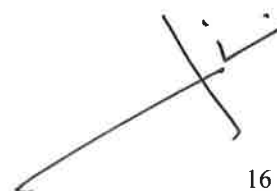
f) Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

3. No caso de contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada o concorrente será notificado para se pronunciar, querendo, no prazo máximo de 3 dias consecutivos, findo qual se considera rejeitada a contraproposta.

## 10. DISPENSA DE AUDIÊNCIA PRÉVIA

Com fundamento no disposto nas alíneas a) e c), do n.º 1, do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo e na alínea b), do ponto 2.1 do Aviso de Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021, que determina que o prazo para submissão de candidaturas por parte dos Municípios, termina a 31 de março de 2024, prescinde-se da audiência prévia dos interessados considerando a urgência do presente procedimento, com vista ao cumprimento do referido prazo.

## 11. EFICÁCIA DO RELATÓRIO



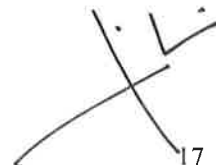
As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase, reservando-se o Município, por decisão devidamente fundamentada, ao direito de não proceder à respetiva aquisição.

## **12. ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

1. O Município assume a decisão de celebrar os contratos subsequentes de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, mediante cabimento prévio a cada decisão de adjudicação, 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 feita.
2. 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 pelo Município, os contratos de promessa de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 20 dias úteis, a contar da aprovação das candidaturas ao Aviso “Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 COMPONENTE 02 – Habitação Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, no âmbito do Acordo de Financiamento celebrado com o Município e sujeita a cabimento prévio orçamental.
3. Os contratos de promessa de compra e venda celebrados pelo Município só produzirão efeitos com a aprovação do respetivo financiamento por parte do IHRU.
4. O imóvel deverá ser entregue na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda, livre de ónus e encargos.

## **13. FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS**

1. Durante a construção dos imóveis, o Município poderá realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes. As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

  
17

2. Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times (A/500)$$

em que

S corresponde ao montante da sanção,

V é igual ao valor do contrato

A é o número de dias em atraso.

3. A sanção pecuniária prevista no ponto anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

#### **14. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

1. Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

2. A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

#### **15. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda do imóvel e o restante 90% com a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

#### **16. GARANTIA BANCÁRIA**

1. O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação ou seguro caução, a favor do Município, no valor de 10% da proposta adjudicada, com

a celebração do contrato de promessa de compra e venda., como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida;

2. Consequentemente, o Banco ou a Seguradora deverá constituir-se devedor e principal pagador ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

### **17. OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

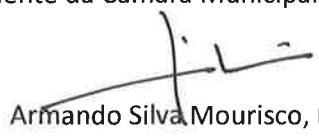
Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados até 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel, garantindo que a entrega do imóvel ocorrerá, no limite, até 30 de abril de 2026.

O procedimento de oferta de aquisição de imóveis, composto pelo presente EDITAL e formulário, está disponível para consulta no sítio da internet do Município de Cinfães [www.cinfães.pt](http://www.cinfães.pt).

Para informações adicionais deverá utilizar-se o email [ofertapublicahabitacao@cm-cinfaes.pt](mailto:ofertapublicahabitacao@cm-cinfaes.pt)

Cinfães, 26 de janeiro de 2024

Presidente da Câmara Municipal de Cinfães,



Armando Silva Mourisco, Enf.º