



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

EDITAL N.º 290/2023

Oferta pública de aquisição de imóveis no âmbito do eixo de financiamento do PRR RE-C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso a Habitação - Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — componente 02 — habitação “OFERTA PÚBLICA N.º 01/2023”

Filipe Alexandre Pardal Pacheco, Vereador com os Pelouros dos Sistemas de Informação, Inovação e Territórios Inteligentes, Manutenção de Equipamentos e Frota, Comunicação, Habitação, Desporto e Juventude, no âmbito dos poderes delegados e subdelegados pelo Despacho da Senhora Presidente n.º 112/2021-2025 de 15 de novembro de 2022) em execução da Estratégia Local de Habitação, aprovada pela Câmara e Assembleia Municipal de Almada, em deliberações de 06/05/2019 e 08/05/2019, respetivamente, e revista através de deliberações de Câmara e Assembleia Municipal datadas de 19/07/2021 e 20/07/2021, respetivamente, do Eixo 1. Solidariedade, Inclusão e Habitação, das Opções do Plano e Orçamento para 2023, aprovado em reunião da Câmara Municipal de Almada de 05/12/2022 e da Assembleia Municipal de 20/12/2022, e em execução do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU, I.P. e o Município de Almada, em 19 de julho de 2019, e aditado em novembro de 2022, torna pública a intenção do Município de Almada de adquirir fogos, já edificadas, em construção ou a construir após a data da publicação do presente aviso, que correspondam a frações habitacionais inseridas em edifícios de habitação coletiva e reúnam as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas.

As frações destinam-se a, no âmbito do programa “1.º Direito”, promovido no quadro do Investimento REC02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, serem entregues a pessoas elegíveis ao abrigo do “1.º Direito”, ou seja, que cumpram os requisitos definidos para o efeito, nos termos e condições plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na redação atual, 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.

A presente oferta pública de aquisição de frações habitacionais, é feita no âmbito do “Programa 1.º Direito” divide-se em 3 lotes:

1. O **Lote 1**, que tem por objeto a **aquisição de frações habitacionais**, em todas as freguesias que compõem o concelho de Almada, **já edificadas** à data do presente aviso;
2. O **Lote 2**, que tem por objeto a **aquisição de bens futuros, frações habitacionais**, em todas as freguesias do concelho de Almada, **em construção ou a construir** após a data da publicação do presente aviso;

3. O Lote 3, que tem por objeto a **aquisição de direitos de superfície constituídos sobre bens do domínio municipal**, que abrangem, exclusivamente, frações habitacionais construídas, em construção ou a construir à data de publicação do presente aviso.

I. LOTE 1 - AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS SITAS NO CONCELHO DE ALMADA, JÁ EDIFICADAS À DATA DO PRESENTE AVISO

I.1 – CARATERIZAÇÃO DAS FRAÇÕES A ADQUIRIR

I.1.1- De forma a assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (doravante, IHRU, IP) no âmbito do Programa 1.º Direito, o Município de Almada pretende adquirir frações habitacionais já edificadas, que reúnam condições de habitabilidade, sem ónus e encargos e devolutas de pessoas e bens) com as seguintes tipologias: i) Tipologia T1; ii) Tipologia T2; iii) Tipologia T3; iv) Tipologia T4.

I.1.2 - As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta privativa por tipologia estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual, e não exceder os limites máximos de áreas fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, que estabelece o Regime de Habitação de Custos Controlados (HCC), sintetizados no quadro infra:

	T1	T2	T3	T4
Área Bruta Privativa Mínima em m² (RGEU)	52	72	91	105
Área Bruta Privativa Máxima em m² (HCC)	73	95	117	128

I.1.3 - Os limites máximos definidos no quadro supra podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12% nas habitações integradas em edifícios multifamiliares, conforme admite a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

I.1.4 - As frações devem ser construídas de acordo com as regras de arte da construção, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental. Do ponto de vista energético, as frações devem cumprir os 12 Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, reproduzido no anexo I do presente Edital.

I.2 – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES

A aquisição das frações habitacionais é feita nos termos do Acordo de colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Almada e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, 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.

I.3 - CONDIÇÕES DE ACESSO À OFERTA PÚBLICA

Podem apresentar propostas de venda de frações habitacionais construídas, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente, que sejam proprietárias de frações em edifícios de habitação coletiva, localizados na área geográfica do concelho de Almada.

I.4 - MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A proposta de venda é formalizada através de carta registada à Câmara Municipal de Almada, dirigida ao Sr. Vereador do Pelouro, devendo conter as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, ou do seu representante legal, caso se faça representar, número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, quando aplicável; c) Morada de localização do imóvel;
- d) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m² previsto;
- e) Indicação da Área Bruta Privativa.

A proposta é instruída com cópia os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração autónoma;
- b) Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial com todas as descrições e inscrições em vigor, ou código de acesso à certidão permanente, das frações habitacionais que comprove a qualidade de proprietário, devidamente válida;
- c) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente;
- d) Plantas das frações já construídas;
- e) Licença de Utilização, quando não averbada no registo, ou certidão da sua dispensa;
- f) Certificados energéticos das frações autónomas propostas.

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.

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço eletrónico: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.

I.5- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação deste edital e termina às 24:00h do 30.º dia a contar da publicitação do presente Edital na 2.ª série do Diário da República (Parte H - Autarquias Locais).

I.6 - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para a apresentação de propostas, o Município, através de um Júri procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos no ponto I, do estado de conservação do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda proposto. O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Luis Soares, Chefe da Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada;

1.º Vogal: Ana Miguéns, Coordenadora de Serviços no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada;

2.ª Vogal: Teresa Brás Gomes, Coordenadora da Equipa de Projeto PRR Almada.

Suplente: João Patrício, Técnico Superior na Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada

Suplente: Ana Rita Ribeiro Fernandes, Técnica Superior no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem. Na realização da análise referida no número anterior, o Júri pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, bem como uma vistoria às frações habitacionais, a efetuar por uma Comissão de Vistoria, a designar pela câmara municipal, composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do imóvel com as exigências fixadas no âmbito do Programa 1.º Direito, ou outro programa nacional ou comunitário de financiamento.

A avaliação do imóvel é documentada em relatório subscrito pelo perito avaliador e a vistoria por auto assinado por todos os membros da comissão, ambos os documentos, quando existam, integram a avaliação da proposta.

O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

I.7 – AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

A avaliação e consequente ordenação das propostas será efetuada através da aplicação dos critérios de avaliação infra e que atenderão à ponderação dos fatores neles previstos:

- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 50%;**
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 30%;**
- c) Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — 20%**

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas:
PF=(50*VVP) + (30*ALP) + (20*QTP)

Valor de Venda da Proposta (VVP) — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula: **VVP = 100 - [(Vp/Pmax)*100]**

Em que:

VP - valor de venda proposta por €/por m2 de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação)

Avaliação da Localização do imóvel (ALP) – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula: **ALP** — (50% * **PTP**) + (50% * **PSE**)

Em que:

PTP — Proximidade a transportes públicos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos.

Entende-se por serviços/equipamentos os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar.

A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes descritores.

PTP — Proximidade a transportes públicos (50%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio igual ou inferior a 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos (50%):

Proximidade a serviços/equipamentos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio igual ou inferior de 500 metros	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros	5 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 1000 metros	2 pontos
--	----------

Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula: $QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$

Em que:

I — Implantação do edifício;

CS — Certificação de sustentabilidade;

I — Orientação da Implantação do Edifício (40%):

Implantação do edifício	Pontuação
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente	10 pontos
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE	5 pontos

CS – Certificação de sustentabilidade- 60%:

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
Certificado energético A+	10 pontos
Certificado energético A	8 pontos
Certificado energético B	6 pontos
Certificado energético B-	5 pontos
Certificado energético C	4 pontos
Certificado energético D	3 pontos
Certificado energético E	2 pontos
Certificado energético F	1 ponto

Em caso de ocorrência de uma situação de **empate**, a seleção será efetuada a favor do imóvel com:

- 1.º **Maior área bruta privativa;**
- 2.º **Preço mais baixo.**

I.8 - RELATÓRIO PRELIMINAR

I.8.1 - Após a análise das propostas, o Júri elabora um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas e notifica os candidatos dos resultados do mesmo.

I.8.2 - No relatório preliminar, a Comissão de Análise deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta não procedendo à sua avaliação, quando se verifique:

- i. Violação das regras legais e procedimentos aplicáveis, nomeadamente os normativos disciplinadores e do Programa 1.º Direito e as condições previstas no ponto I.4 do presente Edital.
- ii. O formulário previsto no ponto I.4 do presente Edital não se encontrar devidamente preenchido e corretamente instruído com os documentos exigidos.
- iii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto I.4 do presente Edital.
- iv. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel, ou não ser o seu representante legal, conforme o previsto no ponto I.4 do presente Edital.
- v. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, sem possibilidade de ser expurgável até à celebração de contrato de compra e venda.

I.9 - AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri notifica todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

I.10 – NEGOCIAÇÃO

Cumprida a audiência prévia, o júri notifica todos os concorrentes cujas propostas não hajam sido excluídas, para negociar as respetivas propostas, indicando 2 técnicos do Município de Almada para efeitos de direção da fase de negociação.

O Município de Almada exclui do objeto da negociação os imóveis que apresentem as seguintes condições:

- Existência de um direito real menor (por exemplo usufruto, servidão);
- Incidir sobre o imóvel um encargo com prazo superior a um ano (arrendamento ou comodato).

A negociação decorrerá individualmente, com cada um dos concorrentes.

Os técnicos responsáveis pela negociação, notificam os concorrentes, com uma antecedência mínima de três dias, da data, da hora e do local da primeira sessão de negociações, agendando as restantes sessões nos termos que tiver por convenientes.

Os concorrentes far-se-ão representar pelos seus legais representantes, podendo ser acompanhados por técnicos por eles indicados.

Terminada a negociação, os técnicos responsáveis pela negociação notificam imediatamente os concorrentes para, em prazo por eles para o efeito fixado, apresentarem as versões finais integrais das propostas, as quais não podem conter atributos diferentes dos constantes das respetivas versões iniciais no que respeita aos aspetos da execução do contrato a celebrar que o Município de Almada tenha indicado não estar disposto a negociar.

Após a análise das versões iniciais e finais das propostas, os técnicos responsáveis pela fase de negociação elaboram um parecer técnico fundamentado, no prazo de três dias, no qual devem propor a ordenação das mesmas.

I.11- RELATÓRIO FINAL

I.11.1. Concluída a fase de negociação, o Júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, ponderando o parecer técnico elaborado finda a fase de negociação, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se, verificar nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a v. do I.8.2. I.10.2. Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no CPA, restrita aos concorrentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o procedimento previsto para a audiência prévia inicial.

I.12- ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

I.12.1. O Município de Almada, através dos órgãos municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa.

I.12.2. Não obstante o Relatório Final referido em I.10 supra, o Município de Almada não fica obrigado a contratar com qualquer um dos proprietários dos imóveis que, no âmbito do referido relatório e no entender do Júri, reúnam condições para aquisição.

I.13- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento dos imóveis será efetuado no ato da celebração do contrato de compra e venda e entrega do imóvel.

I.14 - OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda é celebrado nos termos previstos no ponto I. 11. e no prazo de 30 dias após a aprovação da aquisição pelos órgãos municipais.

II. LOTE 2 - AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS SITAS NO CONCELHO DE ALMADA, EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR APÓS A DATA DO PRESENTE EDITAL

II.1 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR

II.1.1 - De forma assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o IRHU, IP, no âmbito do Programa 1.º Direito, o município de Almada pretende adquirir frações, em construção ou a construir após a data do presente Edital, com as seguintes tipologias: i) Tipologia T1; ii) Tipologia T2; iii) Tipologia T3; iv) Tipologia T4.

II.1.2 - As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro.

	T1	T2	T3	T4
Área Bruta Privativa Mínima em m² (RGEU)	52	72	91	105
Área Bruta Privativa Máxima em m² (HCC)	73	95	117	128

II.1.3 - Os limites máximos definidos no quadro supra podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12% nas habitações integradas em edifícios multifamiliares, conforme admite a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

II.1.4 - As frações devem ser construídas de acordo com as regras de arte da construção, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental. Do ponto de vista energético, as frações devem cumprir os 12 Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, reproduzido no anexo I do presente Edital.

II.2 – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES

A aquisição das frações habitacionais no concelho de Almada está enquadrada no Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Almada e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euros), 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.

II.3 - CONDIÇÕES DE ACESSO À OFERTA PÚBLICA

Podem apresentar propostas de venda de frações habitacionais em construção ou a construir, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva

regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente, que sejam proprietárias de terrenos nos quais se encontrem a construir ou pretendam construir frações habitacionais, localizados na área geográfica do concelho de Almada.

II.4 - MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Para efeitos da formalização da proposta, os interessados devem dirigir a proposta ao Sr. Vereador do Pelouro, devendo conter as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, ou do seu representante legal, caso se faça representar, número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, quando aplicável; c) Morada de localização do imóvel;
- d) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m² previsto;
- e) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver.

O formulário é instruído com os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração ou prédio;
- b) Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial, com todas as descrições e inscrições em vigor, ou código de acesso à certidão permanente, dos prédios em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário, devidamente válida;
- c) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente.
- d) Memória descritiva das soluções a implementar, quando aplicável;
- e) Projeto de licenciamento das frações a construir ou em construção.

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.

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.

II.5- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 24h do 30.º dia consecutivo a contar da publicitação do presente Edital no sítio da internet da Câmara Municipal de Almada.

II.6 - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

II.6.1. Decorrido o prazo para a apresentação de propostas, o Município, através de um Júri procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos no ponto I, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda previsto.

II.6.2. O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Luis Soares, Chefe da Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada;

1.º Vogal: Ana Miguéns, Coordenadora de Serviços no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada;

2.ª Vogal: Teresa Brás Gomes, Coordenadora da Equipa de Projeto PRR Almada.

Suplente: João Patrício, Técnico superior na Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada

Suplente: Ana Rita Ribeiro Fernandes, Técnica superior no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada

II.6.3. Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

II. 6.4. Na realização da análise referida no número anterior, o Júri solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, bem como uma vistoria às frações habitacionais ou à obra em curso, a efetuar por uma Comissão de Vistoria, a designar pela câmara municipal composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as regras de arte da construção e com as exigências fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

II.6.5. A avaliação do imóvel é documentada em relatório subscrito pelo perito avaliador e a vistoria por auto assinado por todos os membros da comissão, ambos os documentos, quando existam, integram a avaliação da proposta.

II.6.6. O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

II.7 – AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

A avaliação e consequente ordenação das propostas será efetuada através da aplicação dos critérios de avaliação infra e que atenderão à ponderação dos fatores neles previstos:

Fogos em construção ou a construir

e) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 30%;

f) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 20%;

g) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 20%

h) Prazo de execução (PE) do projeto — 30%

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas: $PF = (30 * VVP) + (20 * ALP) + (20 * QTP) + (30 * PE)$

Valor de Venda da Proposta (VVP) — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula: $VVP = 100 - [(Vp/Pmax) * 100]$

Em que:

VP - valor de venda proposta por €/por m2 de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação) Avaliação da Localização do imóvel (ALP) – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

ALP — $(50% * PTP) + (50% * SE)$

Em que:

PTP — Proximidade a transportes públicos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos. Entende-se por serviços/equipamentos os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar.

A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes descritores.

PTP — Proximidade a transportes públicos (50%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio igual ou inferior a 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos (50%):

Proximidade a serviços/equipamentos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio igual ou inferior de 500 metros	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 1000 metros	2 pontos

Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$$

Em que:

I — Implantação do edifício;

CS — Certificação de sustentabilidade;

I — Orientação da Implantação do Edifício (40%):

Implantação do edifício	Pontuação
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente	10 pontos
As fachadas do edifício encontram-se	5 pontos

maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE	
--	--

CS – Certificação de sustentabilidade- 60%:

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto	10 pontos
A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificado de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais do projeto	2 pontos

PE- Prazo de execução dos imóveis (30%) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Fogos em construção ou a construir, estabelecendo-se o prazo máximo de 30/06/2026

Prazo para conclusão da construção	Pontuação
Menos de 6 meses	12 pontos
Entre 6 e 9 meses	10 pontos
Entre 9 e 12 meses	8 pontos
Entre 12 e 18 meses	6 pontos
Entre 18 e 24 meses	4 pontos
Entre 24 e 30 meses	2 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com:

- 1.º Maior área bruta privativa;
- 2.º Preço mais baixo.

II.8 - RELATÓRIO PRELIMINAR

II.8.1 - Após a análise das propostas, o Júri elabora um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas e notifica os candidatos dos resultados do mesmo.

II.8.2 - No relatório preliminar, a Comissão de Análise deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta não procedendo à sua avaliação, quando se verificar:

- i. Violação das regras legais e procedimentos aplicáveis, nomeadamente os normativos disciplinadores e do Programa 1º Direito e as condições previstas no ponto II.4 do presente Edital.
- ii. O formulário previsto no ponto II.4 do presente Edital não se encontrar devidamente preenchido e corretamente instruído com os documentos exigidos.
- iii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto II.4 do presente Edital.
- iv. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel conforme o previsto no ponto II.4 do presente Edital.
- vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, sem possibilidade de ser expurgável até à celebração de contrato de compra e venda.

II.9 - AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri notifica todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

II.10 – NEGOCIAÇÃO

Cumprida a audiência prévia, o júri notifica todos os concorrentes cujas propostas não hajam sido excluídas, para negociar as respetivas propostas, indicando 2 técnicos do Município de Almada para efeitos de direção da fase de negociação.

O Município de Almada exclui do objeto da negociação, os imóveis que apresentem as seguintes condições:

- Existência de um direito real menor;
- Incidir sobre o imóvel um encargo com prazo superior a um ano.

A negociação decorrerá individualmente, com cada um dos concorrentes.

Os técnicos responsáveis pela negociação, notificam os concorrentes, com uma antecedência mínima de três dias, da data, da hora e do local da primeira sessão de negociações, agendando as restantes sessões nos termos que tiver por convenientes.

Os concorrentes far-se-ão representar pelos seus legais representantes, podendo ser acompanhados por técnicos por eles indicados.

Terminada a negociação, os técnicos responsáveis pela negociação notificam imediatamente os concorrentes para, em prazo por eles para o efeito fixado, apresentarem as versões finais integrais das propostas, as quais não podem conter atributos diferentes dos constantes das respetivas versões iniciais no que respeita aos aspetos da execução do contrato a celebrar que o Município de Almada tenha indicado não estar disposto a negociar.

Após a análise das versões iniciais e finais das propostas, os técnicos responsáveis pela fase de negociação elaboram um parecer técnico fundamentado, no prazo de três dias, no qual devem propor a ordenação das mesmas.

II.11- RELATÓRIO FINAL

II.11.1. Concluída a fase de negociação, o Júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, ponderando o parecer técnico elaborado finda a fase de negociação, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se, verificar nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a v. do II.8.2. II.11.2. Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no CPA, restrita aos concorrentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o procedimento previsto para a audiência prévia inicial.

II.12- ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

II.11.1. O Município de Almada, através do órgão municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos de promessa de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa.

II.11.2. Não obstante o Relatório Final referido em II.II supra, o Município de Almada não fica obrigado a contratar.

II.13- FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Na situação de edifícios em construção ou a construir, durante a sua construção, o Município de Almada, através de uma Comissão Técnica designada para efeito, poderá realizar vistorias à obra, avaliando, designadamente, a sua evolução temporal 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 de Almada, sendo, contudo obrigatória a realização de uma vistoria final no fim da obra, em data a agendar pelas partes do contrato de promessa de compra e venda. As conclusões das vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

Em caso de incumprimento do prazo de construção ou em caso de atraso significativo nas obras do edifício, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que:

«S» corresponde ao montante da sanção, «V» é igual ao valor do contrato e «A» é o número de dias em atraso.

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

II.14 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Na eventualidade de se verificar, durante a obra, uma desconformidade relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao promitente vendedor cumprir os requisitos previstos no ponto II.1 do presente Edital, tal circunstância importará a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro. A resolução do contrato determina a devolução do sinal em dobro e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

II.15- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento dos imóveis será efetuado em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90% no ato da celebração do contrato de compra e venda e entrega do imóvel.

II.16 - GARANTIA BANCÁRIA

O concorrente, antes da celebração do contrato promessa, deve prestar garantia bancária, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Almada, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

Consequentemente, o Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro 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, a primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

II.17 - OUTORGA DO CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA

II.17.1. Os contratos definitivos de compra e venda dos imóveis deverão ser celebrados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da licença de autorização de utilização do imóvel.

II.17.2. O vendedor compromete-se a entregar o imóvel na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

III. LOTE 3 - AQUISIÇÃO DE DIREITOS DE SUPERFÍCIE CONSTITUÍDOS SOBRE BENS DO DOMÍNIO MUNICIPAL, QUE ABRANJAM, EXCLUSIVAMENTE, FRAÇÕES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS, EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR À DATA DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE AVISO

III.1 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR

De forma assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o IRHU, IP, no âmbito do Programa 1.º Direito, o município de Almada pretende adquirir frações construídas, em construção ou a construir após a data do presente Edital, com as seguintes tipologias: i) Tipologia T1; ii) Tipologia T2; iii) Tipologia T3; iv) Tipologia T4.

III.2 – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DOS DIREITOS DE SUPERFÍCIE

A aquisição de direitos de superfície constituídos sobre bens do domínio municipal, que abrangem, exclusivamente, frações habitacionais construídas, em construção ou a construir no concelho de Almada está enquadrada no Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Almada e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pelo direito de superfície a adquirir, o Município considerará o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euros), 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.

III.3 - CONDIÇÕES DE ACESSO À OFERTA PÚBLICA

Podem apresentar propostas de cedência dos direitos de superfície constituídos sobre bens do domínio municipal, que abrangem, exclusivamente, frações habitacionais as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente, que sejam usufrutuárias de frações habitacionais constituídas sobre bens imóveis do domínio municipal nos quais se encontrem construídas, em construção ou a construir frações habitacionais, localizados na área geográfica do concelho de Almada.

III.4 - MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A proposta de venda é formalizada através de carta registada, dirigida à Câmara Municipal de Almada, ao cuidado do Sr. Vereador do Pelouro.

Para efeitos da formalização da proposta, os interessados devem preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do superficiário do direito a ceder, ou do seu representante legal, caso se faça representar, número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, quando aplicável;
- c) Morada de localização do direito de superfície a ceder;
- d) Proposta de preço;

- e) Indicação da Área Bruta Privativa total da fração habitacional construída, em construção ou a construir.

O formulário é instruído com os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração ou prédio;
- b) Certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial, com todas as descrições e inscrições em vigor, ou código de acesso à certidão permanente, dos prédios construídos, em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de usufrutuário, devidamente válida;
- c) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente.
- d) Memória descritiva das soluções a implementar, quando aplicável;
- e) Projeto de licenciamento das frações, construídas, a construir ou em construção;
- f) licença de utilização, quando aplicável e não esteja averbada à certidão permanente

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.

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.

III.5- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação deste edital e termina às 24:00h do 30.º dia a contar da publicitação do presente Edital na 2.ª série do Diário da República (Parte H - Autarquias Locais).

III.6 - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

III.6.1. Decorrido o prazo para a apresentação de propostas, o Município, através de um Júri procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos no ponto I, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de cedência do direito de superfície previsto.

III.6.2. O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Luis Soares, Chefe da Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada;

1.º Vogal: Ana Miguéns, Coordenadora de Serviços no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada;

2.ª Vogal: Teresa Brás Gomes, Coordenadora da Equipa de Projeto PRR Almada.

Suplente: João Patrício, Técnico superior na Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada

Suplente: Ana Rita Ribeiro Fernandes, Técnica superior no Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada

III.6.3. Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

III. 6.4. Na realização da análise referida no número anterior, o Júri solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, bem como uma vistoria às frações habitacionais ou à obra em curso,

a efetuar por uma Comissão de Vistoria, a designar pela câmara municipal composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as regras de arte da construção e com as exigências fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

III.6.5. A avaliação do direito de superfície a adquirir é documentada em relatório subscrito pelo perito avaliador e a vistoria por auto assinado por todos os membros da comissão, ambos os documentos, quando existam, integram a avaliação da proposta.

III.6.6. O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

III.7 – AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

A avaliação das propostas e conseqüente ordenação será efetuada através da aplicação dos critérios de avaliação identificados e que integram a ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da venda proposto (VVP) por €/por m² de Área Bruta Privativa — 50%;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 25%;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 25%

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas: $PF = (50 * VVP) + (25 * ALP) + (25 * QTP)$

Valor de Venda da Proposta (VVP) — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:
 $VVP = 100 - [(Vp/Pmax) * 100]$

Em que:

VP - valor de venda proposta por €/por m² de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m² de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação) Avaliação da Localização do imóvel (ALP) – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$ALP = (50\% * PTP) + (50\% * PSE)$

Em que:

PTP — Proximidade a transportes públicos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos.

Entende-se por serviços/equipamentos os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar.

A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes descritores.

PTP — Proximidade a transportes públicos (50%):

A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio igual ou inferior a 500 metros: 10 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros: 5 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros: 2 pontos

PSE — Proximidade a serviços/equipamentos (50%):

A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio igual ou inferior de 500 metros: 10 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 500 metros e igual ou inferior a 1000 metros: 5 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de serviços/equipamentos num raio superior a 1000 metros: 2 pontos

Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$$

Em que:

I — Orientação da Implantação do edifício;

CS — Certificação de sustentabilidade;

I — Orientação da Implantação do Edifício (40%).

Orientação da Implantação do Edifício

As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente:
Pontuação - 10 pontos

As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE:
Pontuação - 5 pontos

CS – Certificação de sustentabilidade- 60%

A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto: 10 pontos

A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificado de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais do projeto: 2 pontos

PE- Prazo de execução dos imóveis (30%) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Fogos em construção ou a construir, estabelecendo-se o prazo máximo de 30/06/2026.

Pontuação a atribuir considerando o prazo para conclusão da construção:

Menos de 6 meses: 12 pontos

Entre 6 e 9 meses: 10 pontos

Entre 9 e 12 meses: 8 pontos

Entre 12 e 18 meses: 6 pontos

Entre 18 e 24 meses: 4 pontos
Entre 24 e 30 meses: 2 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do direito de superfície cuja fração habitacional tenha:

- 1.º Maior área bruta privativa;
- 2.º Preço mais baixo.

III.8 - RELATÓRIO PRELIMINAR

III.8.1 - Após a análise das propostas, o Júri elabora um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas e notifica os candidatos dos resultados do mesmo.

III.8.2 - No relatório preliminar, a Comissão de Análise deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta não procedendo à sua avaliação, quando se verifique:

- i. Violação das regras legais e procedimentos aplicáveis, nomeadamente os normativos disciplinadores e do Programa 1º Direito e as condições previstas no ponto II.4 do presente Edital.
- ii. O formulário previsto no ponto II.4 do presente Edital não se encontrar devidamente preenchido e corretamente instruído com os documentos exigidos.
- iii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto II.4 do presente Edital.
- iv. O cedente não ser o titular do direito de superfície conforme o previsto no ponto III.4 do presente Edital.
- vi. O direito de superfície estar onerado com algum direito real menor, sem possibilidade de ser expurgável até à celebração de contrato de cedência do direito de superfície.

III.9 - AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri notifica todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

III.10 – NEGOCIAÇÃO

Cumprida a audiência prévia, o júri notifica todos os concorrentes cujas propostas não hajam sido excluídas, para negociar as respetivas propostas, indicando 2 técnicos do Município de Almada para efeitos de direção da fase de negociação.

O Município de Almada exclui do objeto da negociação, os imóveis que apresentem as seguintes condições:

- Prazo de construção cuja data de conclusão ultrapasse a data indicada;
- Existência de um direito real menor;
- Incidir sobre o imóvel um encargo com prazo superior a um ano.

A negociação decorrerá individualmente, com cada um dos concorrentes.

Os técnicos responsáveis pela negociação, notificam os concorrentes, com uma antecedência mínima de três dias, da data, da hora e do local da primeira sessão de negociações, agendando as restantes sessões nos termos que tiver por convenientes.

Os concorrentes far-se-ão representar pelos seus legais representantes, podendo ser acompanhados por técnicos por eles indicados.

Terminada a negociação, os técnicos responsáveis pela negociação notificam imediatamente os concorrentes para, em prazo por eles para o efeito fixado, apresentarem as versões finais integrais das propostas, as quais não podem conter atributos diferentes dos constantes das respetivas versões iniciais no que respeita aos aspetos da execução do contrato a celebrar que o Município de Almada tenha indicado não estar disposto a negociar.

Após a análise das versões iniciais e finais das propostas, os técnicos responsáveis pela fase de negociação elaboram um parecer técnico fundamentado, no prazo de três dias, no qual devem propor a ordenação das mesmas.

III. 11- RELATÓRIO FINAL

III.11.1. Cumprida a audiência prévia, Concluída a fase de negociação, o Júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, ponderando o parecer técnico elaborado finda a fase de negociação, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se, verificar nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a v. do II.8.2. II.10.2. Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no CPA, restrita aos concorrentes interessados, sendo subseqüentemente aplicável o procedimento previsto para a audiência prévia inicial.

III. 12- ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

III.12.1. O Município de Almada, através do órgão municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos de promessa de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa.

III.12.2. Não obstante o Relatório Final referido em II.110 supra, o Município de Almada não fica obrigado a contratar.

III.13- FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Na situação de edifícios em construção ou a construir, durante a sua construção, o Município de Almada, através de uma Comissão Técnica designada para efeito, poderá realizar vistorias à obra, avaliando, designadamente, a sua evolução temporal 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 de Almada, sendo, contudo obrigatória a realização de uma vistoria final no fim da obra, em data a agendar pelas partes do contrato de promessa de compra e venda. As conclusões das vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

Em caso de incumprimento do prazo de construção ou em caso de atraso significativo nas obras do edifício, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que «S» corresponde ao montante da sanção, «V» é igual ao valor do contrato e «A» é o número de dias em atraso.

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

III. 14 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE CEDÊNCIA DO DIERITO DE SUPERFÍCIE

Na eventualidade de se verificar, durante a obra, uma desconformidade relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao promitente vendedor cumprir os requisitos previstos no ponto II.1 do presente Edital, tal circunstância importará a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro. A resolução do contrato determina a devolução do sinal em dobro e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

III.15- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento dos imóveis será efetuado em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90% no ato da celebração do contrato de compra e venda e entrega do imóvel.

III.16 - GARANTIA BANCÁRIA

O concorrente, antes da celebração do contrato promessa, deve prestar garantia bancária, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Almada, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

Consequentemente, o Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro 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, a primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

III.17 - OUTORGA DO CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA

III.17.1. Os contratos definitivos de compra e venda dos imóveis deverão ser celebrados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da licença de autorização de utilização do imóvel.

III.17.2. O vendedor compromete-se a entregar o imóvel na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

Proteção de dados

Os proponentes consentem e aceitam a recolha, tratamento, armazenamento e portabilidade dos seus dados pessoais pelo Município de Almada no âmbito e para os efeitos da presente **Oferta pública de aquisição de imóveis**, de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais em vigor.

Aos proponentes é garantido o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos seus dados pessoais, bem como o direito de se opor à utilização dos mesmos para as finalidades descritas no número anterior, devendo para o efeito contactar o Município de Almada.

O presente edital, está disponível para consulta na página da internet da Câmara Municipal de Almada (www.cm-almada.pt) e nos tradicionais locais de estilo, até à data-limite da entrega das propostas e para informações adicionais: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.

Constituem anexos ao presente Edital os seguintes documentos:

Anexo I – Requisitos da eficiência energética e de necessidades de Energia Primária (anexo I do Aviso publicação n.º 01/C02-01-2021);

Anexo II - Modelo de Apresentação de Proposta;

Para conhecimento geral se publica o presente edital e demais anexos que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Almada, 20 de outubro de 2023

O Vereador com o Pelouro da Habitação

Filipe Pacheco

Por delegação de competências nos termos do Despacho n.º 112/2021-2025 de 15/11/2022