



MUNICÍPIO DE ALMADA

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

EDITAL N.º 60/2024

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 01/2024”

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, torna público a intenção do Município de Almada adquirir frações autónomas habitacionais, já edificadas à data da publicação do presente edital, que estejam inseridas em edifícios de habitação coletiva e reúnam as condições de habitabilidade adequadas, devendo as propostas a apresentar obedecer às Condições Gerais que poderão ser consultadas por todos os interessados no sítio oficial do Município de Almada em www.cm-almada.pt.

As frações autónomas a adquirir 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.

O prazo para a apresentação de propostas tem início no dia da publicação do presente Edital e termina às 24h do 15.º dia, contados de modo seguido a partir da data da sua publicitação na 2.ª Série do Diário da República (Parte H – Autarquias Locais).

Almada, 9 de fevereiro de 2024

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)



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 01/2024”

CONDIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

OBJETO DA OFERTA PÚBLICA

A presente oferta pública de aquisição de frações habitacionais, é feita no âmbito do “Programa 1.º Direito”, tendo por objeto a **aquisição de frações autónomas habitacionais**, em todas as freguesias que compõem o concelho de Almada, **já edificadas** à data da publicação do Edital.

ARTIGO 2.º

CARATERIZAÇÃO DAS FRAÇÕES A ADQUIRIR

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.

2. As tipologias de habitações devem, em regra, 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, também em regra, 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
---	----	----	-----	-----

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.
4. As frações deverão ter sido 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.
5. Do ponto de vista energético, serão priorizadas as frações com a Classificação A, B ou C.

ARTIGO 3.º

DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELAS FRAÇÕES

1. 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.
2. 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 ou usados, conforme o caso, 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.

ARTIGO 4.º

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.

ARTIGO 5.º

MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

1. As propostas de venda são obrigatoriamente formalizadas através de email dirigido ao Sr. Vereador do Pelouro, Filipe Alexandre Pardal Pacheco, e encaminhado para o seguinte endereço eletrónico: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt, 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) Morada de localização do imóvel;
 - c) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m² previsto;
 - d) Indicação da Área Bruta Privativa.
2. A proposta deverá ser instruída com 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.
3. 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.
4. A troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição deverá ser efetuada através de correio eletrónico para o seguinte endereço eletrónico: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.

ARTIGO 6.º

PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação do Edital e termina às 24:00h do 15.º dia, contados de modo seguido desde a data da publicitação do mesmo na 2.ª série do Diário da República.

ARTIGO 7.º

ANÁLISE DAS PROPOSTAS

1. No final de cada conjunto de cinco candidaturas, apresentadas no decurso do prazo para 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 artigo 2.º, do cumprimento do previsto no artigo 5.º, do estado de conservação do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda proposto.
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 do Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada;

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

Suplente: Daniel Estanislau Boto, Técnico Superior da Divisão de Património da Câmara Municipal de Almada.

Suplente: Ana Rita Ribeiro Fernandes, Técnica Superior do Departamento de Habitação da Câmara Municipal de Almada.

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

4. 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.

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.

6. O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez.

7. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 2 (dois) dias, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

ARTIGO 8.º

AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. A avaliação 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%**

2. 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 (Valor de Referência do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação)

3. **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.

4. 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.

5. 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

6. **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

7. 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.

ARTIGO 9.º

RELATÓRIO PRELIMINAR

1. Após a análise das propostas, ou de cada conjunto de cinco propostas, o Júri elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual apresenta a avaliação das propostas recebidas, notificando os candidatos dos resultados.

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 1.º Direito e as condições previstas no artigo 5.º das presentes Condições Gerais.
- ii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no Artigo 5.º.
- iii. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel, ou não ser o seu representante legal, conforme o previsto no artigo 5.º das presente Condições Gerais.
- iv. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, sem possibilidade de ser expurgável até à celebração de contrato de compra e venda.

ARTIGO 10.º

NEGOCIAÇÃO

1. O Júri pode notificar os concorrentes cujas propostas não hajam sido excluídas, para negociar as respetivas propostas.
2. 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).
3. A negociação decorrerá individualmente, com cada um dos concorrentes.
4. Terminada a negociação, os técnicos responsáveis pela fase de negociação elaboram um parecer técnico fundamentado, no prazo de 2 (dois) dias.

ARTIGO 11.º

RELATÓRIO FINAL

Concluída a fase de negociação, o Júri elabora relatório final fundamentado, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do(s) relatório(s) preliminar(es), 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 nas alíneas i. a v. do n.º 2 do artigo 9.º das Condições Gerais.

ARTIGO 12.º

ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

1. O Município de Almada, através dos órgãos municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, aquisição e celebração dos contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas à presente Oferta Pública de Aquisição de Imóveis.
2. Não obstante o Relatório Final referido no artigo 11.º 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, não reúnam condições para aquisição ou não seja garantido o prazo previsto no n.º 2 do artigo 14.º.

ARTIGO 13.º

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do valor pela aquisição dos imóveis no âmbito do presente procedimento será efetuado no ato da celebração do contrato de compra e venda contra a entrega das chaves dos imóveis.

ARTIGO 14.º

OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

1. O contrato de compra e venda será celebrado no prazo máximo de 10 dias após a aprovação da aquisição pelos órgãos municipais, sendo que a outorga dos contratos de compra e venda deverá acontecer, impreterivelmente, até ao dia 30 de março de 2024, sob pena de não ser possível proceder ao pedido de financiamento ao IHRU ao abrigo do Aviso n.º 01/C02-i01/2021, com as alterações introduzidas pela 2.ª republicação.
2. O Município de Almada não fica obrigado a adquirir as frações autónomas cuja outorga do contrato de compra e venda não aconteça até à data referida no n.º 1 supra.

ARTIGO 15.º

PROTEÇÃO DE DADOS

1. 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.
2. 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.

ARTIGO 16.º

PUBLICITAÇÃO

O presente procedimento será disponibilizado, 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, devendo, para ser utilizado o seguinte endereço eletrónico: aquisicaoimoveis@cm-almada.pt.