

EDITAL N.º 165/2023

ASSUNTO: "Consulta ao mercado para a aquisição de imóveis para a habitação no âmbito da estratégia local da habitação do Município de Cascais e do Plano de Recuperação e Resiliência, investimento RE-CO2-i01 - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 - COMPONENTE 02 - HABITAÇÃO"

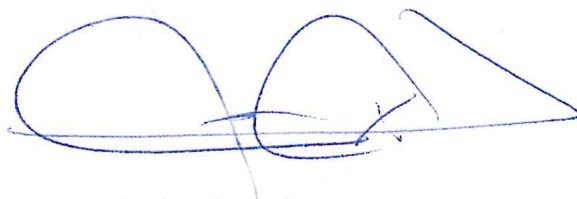
CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS, Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

Faço público que, o Município de Cascais está a promover uma consulta pública ao mercado imobiliário com o objetivo de adquirir habitações já edificadas à data da publicação do edital que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, independentemente de as mesmas se encontrarem prontas a habitar ou careçam da realização prévia de obras de reabilitação, de acordo com os termos e requisitos descritos no Anexo ao presente Edital e que dele faz parte integrante.

Para constar, se publica o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Cascais, 14 de março de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Cascais



Carlos Carreiras

CERTIDÃO

Certifico que nesta data afixei exemplares de igual teor do Edital que antecede, na Loja Cascais, na sede das Juntas de Freguesia do concelho de Cascais, ~~bem como na morada indicada~~, para os fins no mesmo expressos.

Por ser verdade, passo a presente certidão, que dato e assino.

Cascais, 21/03/2023.

O Fiscal Municipal,



A GAGA

Coordenador da Zona Oeste
Inês Paulo Duarte

2023-03-22

ANEXO

Edital

"Consulta ao mercado para a aquisição de imóveis para a habitação no âmbito da estratégia local da habitação do Município de Cascais e do Plano de Recuperação e Resiliência, investimento RE-C02-i01 - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 - COMPONENTE 02 - HABITAÇÃO"

1. Objeto da consulta

A aquisição de habitações já edificadas à data da publicação do edital que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, independentemente de as mesmas se encontrarem prontas a habitar ou careçam da realização prévia de obras de reabilitação.

As frações devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, destinadas a, no seio do programa "1.º Direito", promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência", serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, 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/CO2-i01/2021 - Componente 02 - Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Este financiamento está devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município de Cascais em 15/11/2022 e nos termos da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Cascais, no âmbito do Programa "1.º Direito", promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, aprovado pelo Município de Cascais em 26 de abril de 2022.

2. Proponentes e prazo para apresentação das propostas

- 2.1. Pode apresentar proposta no âmbito da presente consulta qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva 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 Município de Cascais.
- 2.2. Incluem-se, nos sujeitos acima descritos, as heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos técnicos e jurídicos acima identificados, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta.
- 2.3. Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue a obtenção de licença de utilização;
- 2.4. Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens.
- 2.5. São admitidas propostas apresentadas por mandatários ou empresas de mediação



imobiliária devidamente licenciadas, desde que detenham os poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.

- 2.6.** O prazo de apresentação de propostas está aberto até ao dia 30 de abril de 2023, podendo este prazo ser prorrogado, sendo a prorrogação publicitada em complemento ao presente Edital.

3. Requisitos das propostas e procedimentos de entrega

3.1. Os proponentes devem apresentar uma proposta, mediante o preenchimento do formulário constante do Anexo 1, por cada conjunto de frações habitacionais do mesmo prédio disponíveis para venda, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à elaboração da proposta.

3.2. A proposta é instruída com os seguintes elementos:

- a) Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das habitações objeto da proposta;
- b) Planta das habitações;
- c) Código da certidão predial permanente do prédio e, se for o caso, das frações;
- d) Cópia da caderneta predial das habitações;
- e) Documentos de habilitação do representante do proprietário, no caso previsto no número 2.2;.
- f) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação.

3.3. As propostas são dirigidas ao Departamento de Património, podendo ser entregues por uma das seguintes vias:

- a) Por correio, sob registo e com aviso de receção, para a morada: Edifício Cascais Center, Rua Manuel Joaquim Avelar, n.º118, 2750-281, Cascais;
- b) Por via eletrónica, para o email: propostas.dap@cm-cascais.pt

3.4. Além dos elementos referidos nos números anteriores, os proponentes devem assegurar a existência dos documentos necessários à realização da avaliação do imóvel e à compra e venda, no caso de admissão das respetivas propostas.

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

4. Requisitos das frações objeto de proposta

4.1. As frações a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a frações ou prédios destinados a 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 1º Direito, considerando, designadamente, a



composição do imóvel, a sua tipologia, bem como, as suas condições de habitabilidade e segurança.

- 4.2.** Do ponto de vista do seu desempenho energético, as frações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos.

5. Análise das propostas

- 5.1.** O Município, através do Departamento de Património (DAP), 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.
- 5.2.** Na realização da análise referida no número anterior, o DAP pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador.
- 5.3.** O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, pode ser aferido por vistorias técnicas, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.
- 5.4.** As vistorias técnicas avaliarão ainda:
- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
 - b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
 - c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
 - d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, média, mau ou péssimo.
- 5.5.** A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha técnica que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.
- 5.6.** 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 melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1º Direito.
- 5.7.** O DAP pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

6. Avaliação das propostas

- 6.1.** Analisadas as propostas, as mesmas admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento, de acordo com as carências, pelas diferentes zonas do concelho.
- 6.2.** A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá a ponderação dos seguintes fatores:
- a) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica- 30%:
 - I. Excelente: 10 pontos;
 - II. Bom: 7 pontos;
 - III. Media: 5 pontos;
 - IV. Mau: 2 pontos;
 - V. Péssimo: 0 pontos;
 - b) Desempenho Energético - 30%:
 - I. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
 - II. Certificado Energético B: 7 pontos;
 - III. Certificado Energético B-: 5 pontos;
 - IV. Certificado Energético C: 2 pontos;
 - V. Certificado Energético D: 1 ponto.
- 6.3.** Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.
- 6.4.** O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Cascais.

7. Relatório preliminar

- 7.1.** Após a análise das propostas, os candidatos serão notificados dos resultados da avaliação através de um relatório preliminar fundamentado.
- 7.2.** Ocorrerá a exclusão de propostas nos seguintes casos:
- a) Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
 - b) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
 - c) Se o imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta;



- d) O formulário previsto e o Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
- e) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- f) O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- g) Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo par base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse publico inerente ao Programa 1º Direito.

8. Audiência prévia

- 8.1.** Elaborado o relatório preliminar, o mesmo será enviado aos candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua versão atual.

9. Relatório Final

- 9.1.** Decorrido o prazo de audiência prévia será elaborado um relatório final fundamentado no qual se pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 9.2.** As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, desencadeando-se os procedimentos legais subsequentes para aquisição do imóvel por parte do município.

10. Adjudicação e outorga do contrato de compra e venda

- 10.1.** O Município de Cascais assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, 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.
- 10.2.** O imóvel deverá ser entregue pelo alienante no ato de celebração da escritura pública de compra e venda.

11. Condições de pagamento

- 11.1.** O Município de Cascais deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o valor obtido através de avaliação feita por peritos avaliadores constantes de lista oficial.
- 11.2.** O pagamento do valor acordado entre as partes devera ser realizado no ato da escritura publica.



RESERVADO À CMC

Recebido em:

Data: ____ / ____ / ____

Hora: ____ : ____

Por: _____

ANEXO I

Formulário de Proposta

CONSULTA AO MERCADO Nº

Proposta de venda de frações autónomas habitacionais

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome completo ou
designação comercial: _____

Morada

NIF:

Nome de contacto:

EMAIL de contacto:

II. Qualidade do proponente

O proponente apresenta a proposta na qualidade de:

Proprietário dos imóveis objeto da proposta

Empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas, detentora dos poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.

Licença de mediação imobiliária nº _____

III. Situação das frações

O proponente declara que os imóveis identificados no quadro V da presente proposta são:

Habitações novas com licenças de habitação emitidas

Habitações pré-existentes, mas que apresentam condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.

Habitações pré-existentes, com necessidade de obras de reabilitação ou de conservação.

IV. Documentos entregues com a proposta

O proponente entrega em anexo ao presente documento:

Quantidade	Documentos
<input type="checkbox"/> _____	Plantas das frações objeto da presente proposta
<input type="checkbox"/> _____	Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais
<input type="checkbox"/> _____	Licenças de utilização, se aplicável
<input type="checkbox"/> _____	Caderneta predial das frações ou unidades independentes habitacionais
<input type="checkbox"/> _____	Outros: _____ _____

V. Identificação das frações objeto de proposta

Identificação do edifício

Morada	_____	Código Postal	_____
Concelho:	_____	Freguesia:	_____
Identificação das frações:			

Código de acesso à certidão permanente	Andar	Tipologia	Área bruta privativa	Classe energética	Valor de venda (€)

Código de acesso à certidão permanente	Andar	Tipologia	Área bruta privativa	Classe energética	Valor de venda (€)

Data / /

Assinatura

