

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 por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público 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 deverá ser realizado no ato da escritura pública.



RESERVADO À CMC

Recebido em:

Data: ____ / ____ / ____

Hora: ____ : ____

Por: _____

ANEXO I

Formulário de Proposta

CONSULTA AO MERCADO N°

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 n° _____

III. Situação das frações

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

Habitacões novas com licenças de habitação emitidas

Habitacões 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.

Habitacões 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

