

## **EDITAL N.º 43/2024**

----- Maria Manuel Barbosa Cruz, Presidente da Câmara Municipal de Espinho, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), torna público nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º do RJAL, que a Assembleia Municipal de Espinho, em sua reunião de 29 de fevereiro de 2024 da 1.ª sessão ordinária de 2024, no exercício da sua competência prevista na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, para efeito da execução da Estratégia Local de Habitação do concelho de Espinho e enquadrado no Programa 1.º Direito (regulado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual) – e de acordo com a proposta que lhe foi apresentada pela Câmara Municipal de Espinho, aprovada por deliberação tomada em sua reunião ordinária de 19 de fevereiro de 2024 (cf. alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL)-, aprovou proceder à **aquisição de 150 fogos habitacionais** - destinados à entrega a pessoas elegíveis ao abrigo do 1.º Direito; num valor total estimado de 31.134.690,00€ (trinta e um milhões cento e trinta e quatro mil seiscientos e noventa euros); para implementação de projetos no âmbito do 'Investimento RE-C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso a Habitação – Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação' -, através de **procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis**, nos termos e condições constantes do documento em anexo ao presente edital e que dele faz parte integrante. -----

----- Espinho, 8 de março de 2024. -----

A Presidente da Câmara Municipal,

**PROCEDIMENTO DE OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-I01- PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”****CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS**

Em execução da Estratégia Local de Habitação, é intenção do Município de Espinho de adquirir o total de 150 fogos, já edificados em construção ou a construir após a data da publicação do Edital que publicita o presente procedimento, que 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 RE-C02-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, com o financiamento até **31.134.690,00€ (trinta e um milhões cento e trinta e quatro mil seiscientos e noventa euros)**, no âmbito do “Programa 1.º Direito” divide-se em 2 partes:

**Parte I** - destinada a aquisição de 30 frações habitacionais, já edificadas à data do presente aviso, até ao montante estimado de **6.529.350,00€ (seis milhões quinhentos e vinte e nove mil trezentos e cinquenta euros)**;

**Parte II** - destinada a aquisição de 120 frações habitacionais, em construção ou a construir após a data da publicação do presente aviso até ao montante estimado de **24.605.340,00€ (vinte e quatro milhões seiscientos e cinco mil trezentos e quarenta euros)**.

Para a aquisição dos 150 fogos habitacionais, o município de Espinho terá um financiamento de **31.134.690,00€ (trinta e um milhões cento e trinta e quatro mil seiscientos e noventa euros)**, devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Espinho, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do concelho e do Programa 1.º Direito – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

**REGRAS E CONDIÇÕES DO PROCEDIMENTO**

**PARTE I - AQUISIÇÃO DE 30 FRAÇÕES HABITACIONAIS JÁ EDIFICADAS À DATA DO PRESENTE AVISO, ATÉ AO MONTANTE ESTIMADO DE 6.529.350,00€ (SEIS MILHÕES QUINHENTOS E VINTE E NOVE MIL TREZENTOS E CINQUENTA EUROS)**

## I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Município pretende adquirir 30 fogos habitacionais enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos em propriedade horizontal, ou prédios correspondentes a moradias (unifamiliares) ou frações de moradias (moradias bifamiliares), nas seguintes quantidades previstas:

- i. **Tipologia T1: 10 habitações**
- ii. **Tipologia T2: 10 habitações**
- iii. **Tipologia T3: 10 habitações**

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

	T1	T2	T3
Área bruta mínima	52	72	91
Área bruta máxima	98	128	157

Os fogos habitacionais a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a fogos destinados a habitação, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.

As habitações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada e elementos estruturais (inexistência de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, etc.), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental.

Serão excluídas propostas de imóveis que apresentem estado de conservação “Mau” ou “Péssimo” no âmbito da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC).

Do ponto de vista do seu desempenho energético, os imóveis devem, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, na redação resultante das suas sucessivas alterações, sendo dotados de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis deverão ser dotados de certificado energético B- ou superior, no caso serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético com a classificação mínima D, no caso dos imóveis que não

sejam novos.

## **II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO**

Para a aquisição dos fogos, estima-se que o município da Espinho realize um investimento total cifrado em **6.529.350,00€ (seis milhões quinhentos e vinte e nove mil trezentos e cinquenta euros)** nos termos resultantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Espinho, nos termos da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 2.º da Portaria n.º 138 -C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de facere de montante determinável.

## **III) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS**

Podem apresentar propostas de venda de imóveis as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Espinho, privilegiando-se os imóveis devolutos e degradados inseridos nas áreas de reabilitação urbana.

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

## **IV) REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA**

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições cumulativas, sob pena de exclusão de proposta:

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) 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 à obtenção de licença de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos.

- e) Possuírem classificação energética correspondente, no mínimo, à classe D, não sendo admitidos imóveis com classificações E e F;
- f) Na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, adiante descrita e enquadrada, obtenham classificação igual ou superior a “Médio”, em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), no âmbito do processo de análise e ponderação das propostas;
- g) Disporem de elevador / ascensor, exceto quando se trate de imóveis localizados no piso térreo (rés-do-chão), sendo admissível que o acesso entre a via pública e a porta da habitação compreenda desnível com recurso a escadas.

## **V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

A apresentação das propostas realiza-se por via eletrónica através do email [geral@cm-espinho.pt](mailto:geral@cm-espinho.pt), mediante o preenchimento do Formulário para Apresentação de Proposta relativamente a Frações Habitacionais Edificadas disponibilizado na página institucional do Município de Espinho na Internet [www.portal.cm-espinho.pt](http://www.portal.cm-espinho.pt) através de formulário próprio para o efeito, conforme Anexo I ao presente documento.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;
- e) Caderneta Predial do imóvel válida;
- f) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido;
- g) Proposta de preço tendo por referência o valor máximo de investimento por m<sup>2</sup> de área bruta privativa estabelecido previamente;
- h) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- i) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características, bem como o respetivo estado de conservação, com registos correspondentes a todos os compartimentos e espaços da fração, incluindo áreas dependentes, bem como do aspeto geral exterior do(s) edifício(s) em que se insere(m), com evidências das fachadas e da entrada comum referente ao imóvel;
- j) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social e certidão do registo criminal da(s) pessoa(s) singular(es) e/ou coletiva(s).

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.

## **VI) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS**

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, por escrito, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao 10.º dia após a publicação do Edital que divulga este procedimento, através do correio eletrónico [geral@cm-espinho.pt](mailto:geral@cm-espinho.pt)

Os esclarecimentos serão prestados por escrito, até ao 10.º dia a contar da mesma data, através do correio eletrónico [geral@cm-espinho.pt](mailto:geral@cm-espinho.pt)

## **VII) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de propostas termina às 19.00H do 45.º dia consecutivo a contar da publicitação do Edital que divulga este procedimento.

O período de apresentação de propostas é contínuo, podendo ser prorrogado se, no seu termo, ainda existirem verbas disponíveis para efeito de aquisições, sendo a prorrogação publicitada em complemento ao Edital que divulga este procedimento.

As propostas apresentadas serão validas por um período mínimo de 180 dias após a data de entrega.

Admite-se a possibilidade de lançamento de novas consultas públicas caso o número total de fogos previstos não fique assegurado neste procedimento.

## **VIII) ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

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

O Júri do Procedimento será constituído por um Presidente, dois vogais e dois suplentes, a designar por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Espinho.

- a) Presidente: Maria Manuel Cruz, como Presidente da Câmara Municipal de Espinho
- b) 1.º Vogal: Cláudia Quaresma Fidalgo, como diretora do Departamento de Planeamento e Desenvolvimento Local
- c) 2.º Vogal: Mário Oliveira, como chefe de divisão da Divisão de Edifícios e Recursos
- d) Suplente: José Fernando Pinto, como chefe de divisão da Divisão Económico Financeira
- e) Suplente: Carlos Luis Gaio, como chefe de divisão da Divisão Jurídica e Apoio à Administração

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

Na realização da análise referida, o Júri do Procedimento tem obrigatoriamente que solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, pelo que o/a proponente terá de assegurar a existência dos documentos necessários à realização da avaliação do imóvel e à compra e venda, no caso da admissão das respetivas propostas.

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, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações necessárias do 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, médio, mau ou péssimo, de acordo com a metodologia / ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

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.

As vistorias serão realizadas por técnico(s) habilitados, nos termos previstos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação conducente à determinação do nível de conservação, com as competências adequadas e necessárias, designadamente engenheiro ou arquiteto, podendo ser um ou mais, consoante o número de vistorias a realizar.

As propostas serão analisadas pelo Júri e apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma integral, os requisitos melhor descritos acima, designadamente o valor máximo de investimento estabelecido na alínea II), bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

Nos termos referidos previamente, o Júri não admitirá as propostas de imóveis que, na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, obtenham classificação “Mau” ou “Péssimo”, em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), propondo, assim, a sua exclusão. O Júri do procedimento pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelo concorrente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

## **IX) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas

admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho.

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

### **A) VALOR DA VENDA PROPOSTO (EURO) POR M<sup>2</sup> DE ÁREA BRUTA PRIVATIVA – 50%;**

A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax)*100]$$

Em que:

*Vp* – valor de venda proposto por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa\*;

*Pmax* – Valor máximo admitido por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa [cf. Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Espinho, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa\* da habitação].

\* A área bruta privativa corresponde à definição estabelecida no número 2 do artigo 40.º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) - é "a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1". (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12). Trata-se, em geral, do espaço disponível dentro da habitação, incluindo a estrutura que a envolve. Todos os compartimentos da casa entram na contabilização da área bruta privativa, incluindo as paredes interiores e as que constituem fachada. No caso de paredes contíguas a outra fração (por exemplo no caso dos apartamentos ou moradias geminadas ou em banda), deve contabilizar-se apenas 50% da parede em questão.

A área bruta privativa da fração está inscrita na respetiva caderneta predial (documento comprovativo a incluir no processo de proposta) e não deve ser confundida com o conceito de "área bruta dependente", que se reporta aos espaços de uso exclusivo não integrados na área bruta privativa, mesmo que não se encontrem no interior da fração, tais como varandas (não fechadas), terraços, arrecadações e garagens/lugares de garagem.

### **B) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, APURADO NO ÂMBITO DA VISTORIA TÉCNICA REALIZADA – 20%:**

I. Excelente: 10 pontos;

II. Bom: 6 pontos;

III. Médio: 3 pontos.

### **C) DESEMPENHO ENERGÉTICO – 20%:**

- 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.

**D) Habitação dispõe de arrumos e lugar de estacionamento – 10%:**

- I. Habitação com lugar de estacionamento e arrumos: 10 pontos;
- II. Habitação com lugar de estacionamento e sem arrumos: 6 pontos;
- III. Habitação sem lugar de estacionamento e com arrumos: 3 pontos;
- IV. Habitação sem lugar de estacionamento e sem arrumos: 0 pontos.

A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo Concorrente rege-se pela matriz de avaliação constante do **Anexo II** ao presente documento.

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.

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

**X) RELATÓRIO PRELIMINAR**

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deverá notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

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

- i. Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras que regem o presente procedimento;
- ii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- iii. O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos na alínea IV);
- iv. O formulário previsto na alínea V) “Modo de Apresentação de Propostas” não se encontrar devidamente preenchido;
- v. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;

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

## **XI) AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os concorrentes, por via eletrónica, 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 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Espinho reverter a decisão caso o concorrente venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta.

## **XII) RELATÓRIO FINAL**

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vii. da alínea X) Relatório Preliminar.

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase.

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 do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea XI) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

## **XIII) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

O município de Espinho, ou quem detenha competências delegadas, 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.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Espinho, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos.

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

#### XIV) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O município de Espinho deverá pagar ao alienante o valor constante na proposta, ou o que resultar da avaliação do perito.

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública.

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, que se rege pelas disposições constantes do presente documento, está disponível para consulta na página institucional do Município de Espinho na Internet até à data-limite da entrega de propostas.

### **Parte II - AQUISIÇÃO DE 120 FRAÇÕES HABITACIONAIS EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR APÓS A DATA DE PUBLICITAÇÃO DO PRESENTE PROCEDIMENTO ATÉ AO MONTANTE ESTIMADO de 24.605.340,00€ (VINTE E QUATRO MILHÕES SEISCENTOS E CINCO MIL TREZENTOS E QUARENTA EUROS).**

#### I) 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 Espinho pretende adquirir 120 frações, em construção ou a construir após a data de publicitação do presente procedimento.

Os fogos resultantes destas construções têm obrigatoriamente de cumprir as normas prescritas no capítulo A. Construção, do Anexo referido no artigo 3º da Portaria 281/2021 de 3 de dezembro - Regras Técnicas da Habitação a Custos Controlados.

Os fogos a adquirir contarão com as seguintes tipologias e quantidades:

- I. Tipologia T1 – 60 frações;**
- II. Tipologia T2 – 30 frações;**
- III. Tipologia T3 – 30 frações;**

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 nº 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro.

Regulamento Geral da Edificações Urbanas (RGEU)				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	52	72	91	104

Limites máximos fixados <sup>1</sup> na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	73	95	117	128

<sup>1</sup> NOTA: os limites máximos definidos no quadro supra podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, comum acréscimo máximo de 12 % nas habitações integradas em edifícios multifamiliares e de 6 % nas habitações unifamiliares, conforme admite a Portaria n.º 65/2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021.

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 propostas deverão ser construídas de maneira a 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. – 2ª Republicação.

Os prédios em construção ou a construir no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos ao cumprimento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente em termos de desempenho energético, garantindo uma utilização racional da energia, água e gestão de resíduos e de sustentabilidade, tendo em consideração também as alterações climáticas já em curso.

Do ponto de vista energético, os fogos propostos devem proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (Nearly Zero Energy Building), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/202, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária.

Sob pena de rescisão contratual, a totalidade das frações terão de ser entregues - com apresentação das respetivas licenças de utilização ou outro instrumento que confira validade equivalente, estando as cozinhas equipadas com o respetivo mobiliário (banca, exaustor e armários) e equipamento de aquecimento de águas sanitárias - até ao dia 31 de março de 2026.

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

Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento podem ser isentos de taxas urbanísticas, nos termos que vierem a ser determinados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Todas as obras de urbanização (arruamentos, passeios, arranjos exteriores, estacionamento, redes de baixa tensão e iluminação pública, redes de saneamento e abastecimento de água, rede de combate a incêndios,

drenagem de águas pluviais, gás natural, telecomunicações, gestão de resíduos sólidos urbanos, etc.) são realizadas por conta do promotor, devendo o empreendimento ficar desde logo serviço por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes.

O prazo de garantia dos imóveis será de **10 anos**, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; **5 anos**, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas, **2 anos**, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.

## **II) DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES**

Para a aquisição das frações habitacionais estima-se que o Município realizará um investimento de **24.605.340,00€ (vinte e quatro milhões seiscientos e cinco mil trezentos e quarenta euros)** nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Espinho e da Estratégia Local de Habitação. Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 2.º da Portaria n.º 138 -C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de *facere* de montante determinável.

## **III) 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 Espinho.

## **IV) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

A proposta de venda é formalizada por via eletrónica através do email [geral@cm-espinho.pt](mailto:geral@cm-espinho.pt), mediante o preenchimento do Formulário para Apresentação de Proposta – Frações Habitacionais em Construção ou a Construir disponibilizado na página institucional do Município de Espinho na internet ([www.portal.cm-espinho.pt](http://www.portal.cm-espinho.pt)), constante do **Anexo III – Formulário para Apresentação de Proposta** com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, 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) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o imóvel, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente documento;
- d) Os imóveis devem ter os registos devidamente atualizados e corretos, nomeadamente em termos de inscrição na matriz e registo predial, livres de quaisquer ónus e/ou outros encargos;

- e) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m2 previsto;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver.

O formulário é obrigatoriamente instruído, sob pena de exclusão da proposta, com os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração ou prédio;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial das frações habitacionais construídas ou dos prédios em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário e a não existência de ónus e/ou encargos;
- 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, ou plantas das frações já construídas ou, em alternativa, documento comprovativo da submissão do processo de licenciamento ou documento comprovativo da submissão do pedido de informação prévia;
- f) Pré-certificado energético que demonstre a previsível classificação energética atribuída ao imóvel;
- g) Memória descritiva das soluções a implementar indicando, de forma expressa:
  - A implantação/orientação do edifício;
  - O número total de fogos do empreendimento disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
  - O número total de fogos com acessibilidade universal e qual a sua localização (piso);
  - A área bruta privativa total da operação a desenvolver
  - Os moldes em que vai ser elaborado e implementado o plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD);
  - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
  - O prazo de execução da obra (em meses) e respetivo cronograma cuja data limite de execução nunca poderá ultrapassar o dia 31 de março de 2026, data em que já deverá se encontrar emitida a respetiva licença de utilização.

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: geral@cm-espinho.pt.

## **V) PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de propostas termina às 19.00H do 45º dia consecutivo a contar da publicitação do Edital que publicita o presente procedimento.

As propostas apresentadas serão válidas por um período de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data-

limite para apresentação das propostas.

## **VI) 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 XV, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda previsto.

O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Maria Manuel Cruz, como Presidente da Câmara Municipal de Espinho
- b) 1.º Vogal: Cláudia Quaresma Fidalgo, como diretora do Departamento de Planeamento e Desenvolvimento Local
- c) 2.º Vogal: Mário Oliveira, como chefe de divisão da Divisão de Edifícios e Recursos
- d) Suplente: José Fernando Pinto, como chefe de divisão da Divisão Económico Financeira
- e) Suplente: Carlos Luis Gaio, como chefe de divisão da Divisão Jurídica e Apoio à Administração

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

Na realização da análise da proposta, o Júri pode 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.

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.

## **VII) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Analisadas as propostas as mesmas serão avaliadas e ordenadas de acordo com os seguintes critérios e fatores de ponderação:

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

- a) Valor de Venda Proposto (VVP) por € /por m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa — 20%;
- b) Avaliação da Localização da Proposta (ALP) — 30%;
- c) Prazo de Execução (PE) do Projeto — 50%

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

$$PF = (20 * VVP) + (30 * ALP) + (50 * PE)$$

**VALOR DE VENDA PROPOSTO (VVP)** — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax) * 100]$$

Em que:

Vp - Valor de venda proposto 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 DA PROPOSTA (ALP)** - a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Localização da proposta em Espaço Urbano Central (tal como definido pelo PDM em vigor)	Pontuação
A proposta encontra-se localizada em Espaço Urbano Central	10 pontos
A proposta não se encontra localizada em Espaço Urbano Central	5 pontos

**PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROJECTO (PE)** — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Fogos em construção:

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 6 meses	12 pontos
Entre 6 e 9 meses	8 pontos
Entre 9 e 12 meses	2 pontos

Fogos a construir:

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 12 meses	12 pontos
Entre 12 e 15 meses	8 pontos
Entre 15 e 18 meses	2 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada, pela ordem seguinte, a favor do

imóvel com:

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

O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU e o Município de Espinho.

### **VIII) RELATÓRIO PRELIMINAR**

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.

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 IV da Parte II do presente documento.
- ii. O formulário previsto no ponto IV da Parte II do presente documento 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 IV da Parte II do presente documento.
- iv. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel ou não apresentar o respetivo contrato promessa de compra e venda sobre o mesmo;
- v. O imóvel estar onerado ou com uma qualquer limitação do direito de propriedade.
- vi. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

### **IX) 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.

### **X) RELATÓRIO FINAL**

Cumprida a audiência prévia, 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, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se, verificar nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vi. do ponto XXII.

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.

## **XI) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

O Município de Espinho, 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, 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.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Espinho, quando a candidatura tenha sido instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o candidato apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva cópia de certidão permanente de registo predial do respetivo imóvel, sob pena de caducidade da adjudicação conferida.

No contrato promessa de compra e venda e na escritura de compra e venda deverá ficar assegurado o prazo de garantia dos imóveis mediante a retenção por parte do Município de Espinho e pelo período de 10 anos de 10% do preço de venda.

Findo esse período, não existindo defeitos ou, tendo existido, estes tenham sido eliminados pelo vendedor, ser-lhe-á restituído o montante retido.

A retenção referida anteriormente poderá ser substituída por garantia bancária, através da apresentação de um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da retenção, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pelo Município de Espinho em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que a garantia respeita, ou seguro-caução sendo obrigatória a apresentação de apólice pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar este seguro assuma, até ao limite do valor da retenção, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pelo Município de Espinho em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que o seguro respeita.

## **XII) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS**

Na situação de edifícios em construção ou a construir, durante a sua construção, o Município de Espinho, 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 Espinho, 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;
- «A» é o número de dias em atraso.

A sanção pecuniária prevista não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

### **XIII) 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 I da Parte II do presente documento, designadamente que não seja possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, a constatação, durante o processo construtivo, de que a percentagem de execução da obra não se coaduna com o cumprimento do prazo indicado em sede de apresentação de proposta e acordado pelas partes, tal circunstância importará a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Espinho, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

A resolução do contrato determina a devolução do sinal e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

### **XIV) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O Município de Espinho deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, que corresponde ao produto do preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa da habitação proposto pelo concorrente para aquela fração, multiplicado pela área bruta privativa da mesma, sem prejuízo do previsto no ponto seguinte.

Caso o promitente vendedor opte pelo Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações, aplicável nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, terá de apresentar documento de homologação/certificação emitido pelo IHRU, contendo o valor do CP, sendo, neste caso o valor de aquisição o menor entre o obtido no ponto anterior e o resultante da aplicação do CP à área bruta de construção e à área dos lugares de estacionamento em garagem coletiva

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

### **XV) OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

Os contratos 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.

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

O presente documento está disponível para consulta na página institucional do Município de Espinho na Internet ([www.portal.cm-espinho.pt](http://www.portal.cm-espinho.pt)).

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

Constituem ainda peças do presente procedimento os seguintes anexos ao presente documento:

- a) Anexo I – Formulário para Apresentação de Proposta – Frações Habitacionais Edificadas;
- b) Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU);
- c) Anexo III – Formulário para Apresentação de Proposta – Frações Habitacionais em Construção ou a Construir.

FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA  
FRAÇÕES HABITACIONAIS EDIFICADAS

“OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO  
INVESTIMENTO RE-CO2-IO1- PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO  
N.º 01/CO2-01/2021 — COMPONENTE 02 — HABITAÇÃO”

Proposta de Venda de Habitação

**IDENTIFICAÇÃO DO (A) REQUERENTE**

Nome \_\_\_\_\_

Morada \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

NIF \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Autorizo ser notificado(a) para o e-mail indicado

**PRETENSÃO**

**1) 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 \_\_\_\_\_

**2) Situação dos imóveis**

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

- Habitações devolutas 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 com necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.

**3) Identificação dos imóveis objeto de proposta**

I

Morada: \_\_\_\_\_

Código

Postal: \_\_\_\_\_  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código de  
acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_  
Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_  
Tipologia: \_\_\_\_\_  
Área bruta privativa: \_\_\_\_\_  
Classe energética \_\_\_\_\_  
Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

**II**  
Morada: \_\_\_\_\_ Código  
Postal: \_\_\_\_\_  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código de  
acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_  
Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_  
Tipologia: \_\_\_\_\_  
Área bruta privativa: \_\_\_\_\_  
Classe energética \_\_\_\_\_  
Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

**III**  
Morada: \_\_\_\_\_ Código  
Postal: \_\_\_\_\_  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código de  
acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_  
Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_  
Tipologia: \_\_\_\_\_  
Área bruta privativa: \_\_\_\_\_  
Classe energética \_\_\_\_\_  
Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

**IV**  
Morada: \_\_\_\_\_ Código  
Postal: \_\_\_\_\_  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código de  
acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_  
Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_  
Tipologia: \_\_\_\_\_  
Área bruta privativa: \_\_\_\_\_  
Classe energética \_\_\_\_\_  
Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

---

**DOCUMENTOS A ANEXAR**

- Plantas das frações/imóveis objeto da presente proposta.
- Reproduções fotográficas do exterior do edifício, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independenteshabitacionais.
- Licenças de utilização (se aplicável).
- Caderneta predial das frações ou unidades independentes habitacionais.
- Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido.
- Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social e registo criminal da pessoa(s) singular(es) e/ou coletiva(s).
- Outros: \_\_\_\_\_

---

**Toma conhecimento:**

1. O Município de Espinho utiliza os dados pessoais constantes neste formulário, para dar resposta aos seus pedidos bem como à instrução do respetivo processo. Os dados pessoais poderão ainda servir para prestar informações sobre assuntos da cidade, fins estatísticos e/ou realização de estudos.
2. O uso da informação é efetuado no cumprimento da legislação aplicável, de forma a ser assegurada a confidencialidade e segurança dos dados pessoais fornecidos. A entidade responsável pela recolha e tratamento de dados pessoais é a Câmara Municipal de Espinho.
3. Para mais informações sobre as práticas de privacidade, consulte o nosso site [www.portal.com-espinho.pt](http://www.portal.com-espinho.pt)

Espinho, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

---


**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

 \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
código do técnico      número da ficha
**A. IDENTIFICAÇÃO**

 Rua/Av./Pc.: .....  
 Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: .....  
 Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....  
 Artigo matricial: ..... Fração: ..... Código SIG (facultativo): .....

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício  _ _	N.º de unidades do edifício  _ _	Época de construção _____	Tipologia estrutural _____	N.º de divisões da unidade  _ _	Uso da unidade _____
----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

 Total das pontuações (a)   
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)   
 Índice de anomalias (a/b)

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	..... ..... ..... .....	_____

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
 Excelente       Bom       Médio       Mau       Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:      Sim       Não

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

\_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico [www.portal/dshabitacao.pt/irau](http://www.portal/dshabitacao.pt/irau))

**FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA  
FRAÇÕES HABITACIONAIS EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR****“OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO  
ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-I01- PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO A HABITAÇÃO –  
AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-01/2021 — COMPONENTE 02 — HABITAÇÃO”****Proposta de Venda de Habitação**

[Nome(s) do(s) proprietário(s)],....., residente em ... [morada], com o(s) número(s) fiscal(ais) de contribuinte / número de pessoa coletiva ..., com o contacto telefónico n.º: .... e endereço de correio eletrónico ....., tomou conhecimento através do Edital n.º ....., referente à ofertapública n.º ....., de aquisição de imóveis habitacionais pela Câmara Municipal de Espinho, vem pelo presente apresentar proposta de venda, nos termos e condições estabelecidas na mesma, do prédio urbano / fração autónoma urbana a seguir identificado:

Fração autónoma designada pela(s) letras ..... do prédio urbano.....sita(a) ..... freguesia de ..... concelho de Vouzela, composto por ..... com Tipologia ..... e área bruta privativa de ..... m<sup>2</sup>, descrito(a) na Conservatória do Registo Predial de ..... sob o n.º ..... inscrito(a) na matriz predial urbana sob o artigo n.º ..... da freguesia de ....., processo de obras n.º ..... / ..... construído em .... / .... / .... (data de construção, cf. caderneta predial), entidade responsável pela construção do imóvel [nome] ....., contacto telefónico n.º ..... e endereço de correio eletrónico ..... comlicença de utilização n.º ....., emitida em .... / .... / ....., certificado energético n.º .....a que cabe a classificação..... valido até .... / .... / ....., propondo o preço de .....€ (escrever valor numérico e por extenso), com referência ao investimento por m<sup>2</sup> previsto.

Na presente proposta há intervenção de medição imobiliária ..... [identificação do mediador imobiliário, se aplicável], pessoa coletiva n.º ..... titular da licença AMI n.º .....

\* (\* Eliminar o parágrafo, caso não haja intervenção de entidade de mediação imobiliária).

Data .... / .... / ....

**Documentos a anexar:**

- h) Caderneta Predial fração ou prédio;
- i) Certidão da Conservatória do Registo Predial das frações habitacionais construídas ou dos prédios em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário e a não existência de ónus e/ou encargos;
- j) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente;
- k) Memória descritiva das soluções a implementar, quando aplicável;
- l) Projeto de licenciamento das frações a construir ou em construção, ou plantas das frações já construídas e respetiva autorização de utilização.
- m) Pré-certificado energético que demonstre a previsível classificação energética atribuída ao imóvel;
- n) Informação Prévia Favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14º do RJUE ou projeto de arquitetura aprovado;
- o) Memória descritiva das soluções a implementar indicando, de forma expressa:
  - A implantação/orientação do edifício;
  - O número total de fogos do empreendimento disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
  - O número total de fogos com acessibilidade universal e qual a sua localização (pisos);
  - A área bruta privativa total da operação a desenvolver
  - Os moldes em que vai ser elaborado e implementado o plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD);
  - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
  - O prazo de execução da obra (em meses).