



REFERÊNCIA A - AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS EDIFICADAS

I) Número de frações e respetiva distribuição por tipologia

O Município pretende adquirir frações habitacionais existentes, integradas em edifícios constituídos em propriedade horizontal, até ao limite abaixo indicado:

- Tipologia T1: 49 habitações
- Tipologia T2: 24 habitações
- Tipologia T3: 62 habitações

O número máximo de frações por cada tipologia deve ser considerado meramente indicativo, desde que o valor global da aquisição não ultrapasse o valor autorizado para o procedimento.

II) Condições dos imóveis a serem adquiridos

Localização

O Município pretende adquirir frações habitacionais em todas as freguesias do Município de Loures.

Área

As habitações devem observar os limites mínimos e máximos de área bruta privativa, nos termos em que esta é definida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, que abaixo são indicados para cada tipologia.

Tipologia	T1	T2	T3	T4
Área bruta mínima (m ²)	52	72	91	105
Área bruta máxima (m ²)	73	95	117	128

Estado de conservação e condições de habitabilidade

As frações habitacionais a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada conforme disposto pela alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, isto é, deve estar apta a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.



Serão consideradas elegíveis habitações com as condições necessárias para serem prontamente utilizadas e habitações onde se observe a necessidade de realização de obras de reabilitação.

Apenas são elegíveis imóveis a necessitar de obras de reabilitação quando, após avaliação realizada pelo Município, se conclua pela viabilidade económica da reabilitação. A obtenção da classificação de 3 (mau) ou 1 (péssimo) no fator de avaliação "*Estado de conservação do imóvel*" (v.g. ponto IX Modelo de Avaliação das Propostas), determina a exclusão das propostas.

Situação jurídica

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

- a) Estarem inscritos na matriz predial e registados no registo predial;
- b) Terem a situação fiscal regularizada no que diz respeito ao pagamento de IMI e IMT ou a sua regularização esta assegurada no momento da venda;
- c) Disporem de autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensado por terem sido inscritos na matriz antes de 1951 e não tiverem, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens;
- e) Estarem livres de quaisquer ónus ou encargos ou o cancelamento destes no momento da venda possa estar assegurado.

III) Preço máximo de aquisição

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor máximo de investimento correspondente ao valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (2.685,00 €), para o concelho da Loures, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística I.P. (www.ine.pt), à data de aprovação do aviso de oferta pública, por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação, conforme teor da respetiva caderneta predial.

Tendo presente o mais recente valor mediano de vendas e o limite de área máxima para cada tipologia, os valores máximos de aquisição são os que de seguida se apresentam.

Tipologia	T1	T2	T3
Valor máximo (€)	196.005,00€	255.075,00€	314.145,00 €



IV) Informações financeiras e valor máximo de investimento

Para aquisição das frações identificadas no ponto I. supra, estima-se que o Município de Loures realizará um investimento total máximo de 35.203.035,00€ (trinta e cinco milhões, duzentos e três mil, e trinta e cinco mil euros), enquadrado no “Acordo de Colaboração” celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP e o Município de Loures, nos termos da Estratégia Local de Habitação aprovada pela Assembleia Municipal de Loures, por deliberações datadas de 15 de abril de 2021 e 22 de junho de 2023.

V) Requisitos subjetivos das propostas

Podem apresentar propostas de venda de frações as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira, a Segurança Social e o Município, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Loures, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

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

VI) Modo de apresentação e identificação de elementos que devem compor as propostas

1. Formulário de candidatura

A apresentação das propostas realiza-se mediante o preenchimento do formulário disponibilizado no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Loures (<https://balcaounico.cm-loures.pt/Conteudo.aspx?DisplayId=72>) ou, em alternativa, requerido pelo endereço de correio eletrónico opa_hab@cm-loures.pt.

As dúvidas ou questões relativas ao procedimento podem ser colocadas por correio eletrónico opa_hab@cm-loures.pt ou por contacto telefónico para o número 211554853.

Para efeitos de submissão de proposta, os interessados deverão preencher o formulário respetivo com os seguintes dados:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel
 - a. Indicação do contacto telefónico e endereço de correio eletrónico;
 - b. Se aplicável, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Localização do imóvel
 - a. Morada do imóvel, com indicação de rua, número de porta, piso e lado;
 - b. Freguesia;



- c) Classe energética do imóvel
- d) Características do edifício onde se insere o imóvel:
 - a. Ano de construção;
 - b. Nº pisos do edifício;
 - c. Nº de elevadores;
 - d. Nº de condóminos;
 - e. Custo mensal com condomínio;
- e) Características do imóvel
 - a. Número de registo predial, artigo matricial e fração;
 - b. 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;
 - c. Tipologia;
 - d. Nº de instalações sanitárias;
 - e. Nº de lugares de estacionamento;
 - f. Nº de varandas;
 - g. Com ou sem arrumos;
 - h. Com ou sem gás canalizado;
 - i. Área bruta privativa e área bruta dependente descritas na caderneta predial;
 - j. Estado de conservação;
 - k. Ano de realização de obras de renovação.
- f) Proposta de preço de venda;
- g) Certificado energético;
- h) Reportagem fotográfica da fração composta por fotografias dos seguintes elementos: fachada do edifício, zona comum de entrada, elevador (se existir), escadas, cozinha, instalações sanitárias, quarto(s), garagem e arrumos (caso existam).

2. Documentos a serem enviados com o formulário no momento da submissão da proposta:

- a) Certidão de registo predial atualizada;
- b) Caderneta predial urbana atualizada;
- c) Licença de utilização ou certidão que ateste a dispensa da autorização de utilização;
- d) Último recibo de pagamento de condomínio;
- e) Planta da fração.



3. Documentação adicional a ser disponibilizada previamente à celebração da escritura de compra-venda:

- a) Declaração comprovativa da situação tributária e contributiva regularizadas, respetivamente perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- b) Declaração do condomínio relativa à situação do pagamento das contribuições devidas;
- c) Declaração do condomínio relativamente à existência de dívidas de condóminos;
- d) Certificado energético;
- e) Ficha técnica de habitação (se aplicável).

VII) Prazo para a apresentação e validade das propostas

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 90.º dia a contar da publicitação do presente Edital.

O prazo para a manutenção das propostas é de noventa dias.

VIII) Análise das propostas

1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise da validade das propostas apresentadas.

2. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Arquiteta Ângela Ferreira
- b) 1.º Vogal: Eng.ª Lucília Reis
- c) 2.º Vogal: Dr.ª Paula Louro
- d) Suplente: Eng.º João Florindo Lourenço
- e) Suplente: Dr. Luis Ribeiro

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem. O Presidente do Júri é substituído nas suas faltas e impedimentos pelo 1.º Vogal Efetivo.

3. O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, será aferido por vistorias técnicas, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados e designados para o efeito, 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.



As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições do fogo proposto 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 imóvel, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

4. A informação obtida nos termos dos 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. 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 cumpramos requisitos melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

6. O Júri do Procedimento 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.

7. As falsas declarações são punidas por lei.

IX) Modelo de Avaliação das Propostas

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

Fatores de avaliação

Cada proposta é pontuada considerando um modelo multifator, composto por três fatores independentes: o Preço, o Estado de Conservação e a Classe Energética, que assumem as seguintes escalas de valores e ponderação:

- a) **PREÇO:** Valor da venda proposto (VVP) por € /por m² de Área Bruta Privativa – 50 %,

sendo o VVP calculado como abaixo se apresenta;

$$VVP = 10 - \left[\left(\frac{VP}{P_{Max}} \right) * 10 \right]$$



- b) **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica — 35%:
- a. Excelente: 10 pontos
 - b. Bom: 7 pontos
 - c. Médio: 5 pontos
 - d. Mau: 3 pontos
 - e. Péssimo: 1 ponto
- c) **CLASSE ENERGÉTICA:** Desempenho Energético – 15%:
- a. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
 - b. Certificado Energético B: 7 pontos;
 - c. Certificado Energético B-: 5 pontos;
 - d. Certificado Energético C: 2 pontos;
 - e. Certificado Energético D: 1 ponto.

X) Negociação

Terminadas as fases de análise e avaliação das propostas poderá haver lugar a uma fase de negociação, conduzida pelo júri, que deve incidir apenas sobre o fator Preço (valor da venda proposto).

O júri notifica os concorrentes, com uma antecedência mínima de três dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação, agendando as restantes sessões, se aplicável, nos termos que tiver por convenientes.

De cada sessão de negociação é lavrada ata, a qual deve ser assinada pelos membros do júri e pelos concorrentes presentes ou seus representantes legais.

XI) Relatório preliminar

O Júri do Procedimento elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas.

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

- a) Algum fator ou disposição conflitante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
- b) A proposta não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- c) O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos no ponto II) *“Condições dos imóveis a serem adquiridos”*;



- d) O formulário previsto no ponto VI) – “*Modo de apresentação e identificação de elementos que devem compor as propostas*” não se encontrar devidamente preenchido e assinado pelo concorrente ou representante(s) com poderes para obrigar;
- e) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- f) O imóvel estar onerado com algum ónus ou encargo;
- g) Outras causas de exclusão de uma proposta, 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.

XII) Audiência prévia

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

XIII) Relatório Final

Terminada 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 dos interessados, 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 a) a g) do ponto XI) Relatório Preliminar.

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 no ponto XII) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XIV) Reserva de não adjudicação e Programa 1.º Direito

O(s) contrato(s) que se pretende(m) celebrar estão enquadrados no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Loures (ELH), com recurso a fundos comunitários ou outras receitas consignadas, através do Programa 1.º Direito / PRR.



O Município de Loures reserva-se o direito de não proceder à adjudicação da(s) proposta(s) selecionada(s) em condições fundamentadas, designadamente no caso de não se concretizar(em) o(s) respetivo(s) contrato(s) de comparticipação reportados ao Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Loures e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

XV) Adjudicação e outorga da escritura de compra e venda

O Município de Loures 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.

XVI) Condições de pagamento

O Município de Loures deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o valor máximo de investimento por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (conforme a respetiva caderneta predial) definido no ponto IV) – “Informações financeiras e valor máximo de investimento”.

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

INFORMAÇÕES GERAIS - REF.A e REF. B

Outras informações

1 – Apesar de se encontrar prevista a divisão do financiamento para a aquisição do conjunto de frações habitacionais já edificados e para a aquisição do conjunto de frações habitacionais a construir ou em construção, nada obsta a que o Município de Loures possa, mediante deliberação, reforçar a verba destinada ao investimento total ou, sem ultrapassar o investimento total autorizado, reforçar a verba de uma das

referências por diminuição da outra, nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente edital e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito.

2 – Na adjudicação das frações habitacionais já edificadas, em construção ou a construir, deverá ser tida em conta uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho.

Loures, 04 de dezembro de 2023