



REFERÊNCIA B - AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS A CONSTRUIR OU EM CONSTRUÇÃO

I) Número de frações e respetiva distribuição por tipologia

O Município pretende adquirir frações de uso habitacional a construir ou em construção e concluídas até março de 2026, 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 (m2)	52	72	91	105
Área bruta máxima (m2)	73	95	117	128

Especificações da Construção

As frações habitacionais a adquirir pelo Município de Loures deverão ser construídos 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, os fogos ou prédios destinados à 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 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.



As frações habitacionais devem ser construídas de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

Do ponto de vista energético, as frações habitacionais propostas deverão ser construídos de maneira a cumprir os 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.

As frações habitacionais a edificar no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitas 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.

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 construção e 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 terrenos localizados na área geográfica do concelho de Loures, nos quais pretendam construir e vender imóveis, bem como aquelas que demonstrem ter celebrado contrato promessa de compra e venda de terrenos, nas condições previstas no presente Edital.

Na circunstância de a candidatura ser instruída com um contrato promessa de compra e venda, será exigida, com a candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Loures, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato.

A mencionada caução será libertada aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Loures, no caso de a candidatura ser aceite e selecionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

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 com indicação de:
 - a. Nome ou designação;
 - b. Representante legal no caso de pessoas coletivas;
 - c. Número de identificação fiscal;
 - d. Morada;



- e. Contacto telefónico;
 - f. Endereço de correio eletrónico.
- b) Identificação do imóvel, acompanhado da Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial (atualizadas), com indicação de morada de localização do futuro imóvel, com o seguinte detalhe:
- a. Coordenadas geográficas do lote no sistema PT-TM06/ETRS89;
 - b. Distância em metros aos pontos de referência abaixo indicados:
 - i. Centro de Loures
 - ii. Centro de Lisboa
 - iii. Paragem de autocarros
 - iv. Estação de caminho de ferro
 - v. Estabelecimento de educação pré-escolar
 - vi. Estabelecimento de ensino básico 1º Ciclo
 - vii. Estabelecimento de ensino básico 2º e 3º ciclos e secundário
 - viii. Hospital
 - ix. Centro comercial
 - x. Supermercado
 - xi. Recintos desportivos públicos
 - xii. Jardim público
- c) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel com indicação de:
- a. Nome ou designação;
 - b. Representante legal no caso de pessoas coletivas;
 - c. Número de identificação fiscal;
 - d. Morada;
 - e. Contacto telefónico e endereço de correio eletrónico.

Juntamente com o formulário devem ser remetidos no momento de submissão da proposta, como partes integrantes da candidatura, os seguintes elementos:

- a) Certidão de registo predial atualizada;
- b) Caderneta predial urbana atualizada;
- c) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;
- d) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato (v.g. ponto "*Requisitos subjetivos das propostas*");



- e) Plantas síntese do loteamento (quando aplicável);
- f) Plantas de implantação de edifícios;
- g) Informação Prévia Favorável, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ou outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver;
- h) Memória descritiva das soluções a implementar, designadamente e de forma expressa os seguintes elementos:
 - a. Quadro de áreas de cada um dos edifícios a desenvolver com Indicação de Área Bruta de Construção Acima do Solo, Área Bruta de Construção Abaixo do Solo, Área Bruta Privativa e Área Bruta Dependente;
 - b. Número de frações habitacionais disponibilizadas para o mercado e respetivas tipologias, com indicação de área bruta privativa média e número de lugares de estacionamento para cada tipologia;
 - c. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;
 - d. Plano de manutenção dos edifícios para horizonte temporal de 20 anos com estimativa de custos de manutenção com detalhe por rubricas;
 - e. Prazo de execução da obra.
- i) Relatório de análise de *Life-Cycle Cost* do edifício a ser construído, com identificação das soluções técnicas a implementar, vida útil dos elementos que compõem o edifício, plano de manutenção, estimativas de consumos das partes comuns, assim como custos de manutenção regular e plano de CAPEX num horizonte temporal de 50 anos.

O relatório deve calcular o LCC do edifício, quer em termos globais, quer em termos anualizados, devendo o relatório fundamentar devidamente as conclusões apresentadas;

- j) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² de área bruta privativa;
- k) Declaração comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;

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, designadamente, no que se refere ao cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas e da admissibilidade construtiva do imóvel.

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. Nas empreitadas de execução dos imóveis propostos, podem ser realizadas vistorias, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados e designados para o efeito, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com *as legis artis* e com as exigências fixadas no Programa 1.º Direito.

4. As propostas serão analisadas pelo Júri do Procedimento e apenas serão admitidas aquelas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a construção de imóveis que cumpram os requisitos melhor descritos acima, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

5. 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.

6. 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 quatro fatores independentes: o *Preço (Valor de Venda Proposto)*, a *Localização (Localização Proposta)*, a *Qualidade técnica* e o *Prazo de execução*, que assumem as escalas de valores e ponderação abaixo descritos.

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

$$PF = (40\% * VVP) + (10\% * LP) + (10\% * QTP) + (40\% * PE)$$

a) PREÇO: Valor da venda proposto (VVP) por € /por m² de Área Bruta Privativa – 40 %,

sendo o VVP calculado como abaixo se apresenta;

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

b) LOCALIZAÇÃO DA PROPOSTA (LP) – 10%,

sendo a ALP calculada como abaixo se apresenta:

$$LP = (20\% * PTP) + (45\% * PE) + (35\% * PEP)$$

a. *Proximidade a transportes públicos (PTP): 20%;*

i. *A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros: 10 pontos;*

ii. *A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos;*

iii. *A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros: 2 pontos;*

b. *Proximidade a equipamentos públicos (PE): 45%;*

i. *A proposta encontra-se situada em local servido de equipamentos públicos num raio de 500 metros: 10 pontos;*

ii. *A proposta encontra-se situada em local servido de equipamentos públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos;*

iii. *A proposta encontra-se situada em local servido de equipamentos públicos num raio superior a 1000 metros: 2 pontos;*

c. *Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido (PEP): 35%;*



- i. A proposta encontra-se situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido: 10 pontos;*
- ii. A proposta não se encontra situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido: 5 pontos;*

c) QUALIDADE TÉCNICA DA PROPOSTA (QTP) – 10%,

sendo a QTP calculada como abaixo se apresenta;

$$QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$$

- a. Implantação do edifício (I): 40%;*
 - i. As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente: 10 pontos;*
 - ii. As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE: 5 pontos;*
- b. Certificação de sustentabilidade (CS): 60%;*
 - i. A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos (BREAM, LEED, WELL), compatíveis com os objetivos gerais de projeto: 10 pontos;*
 - ii. A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto: 5 pontos;*

d) PRAZO DE EXECUÇÃO (PE) – 40%:

- a. Menos de 14 meses: 10 pontos;*
- b. De 14 a 16 meses: 7 pontos;*
- c. De 17 a 20 meses: 5 pontos;*
- d. De 21 a 24 meses: 2 pontos;*
- e. Mais de 24 meses: 1 ponto.*

X) 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 conflituante 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 ou não apresentar o respetivo contrato promessa de compra e venda sobre o mesmo;
- 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.

XI) 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.

XII) 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.



XIII) 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).

XIV) Adjudicação e outorga do contrato promessa 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.

No caso de a proposta admitida se encontrar instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o candidato apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da adjudicação, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva certidão de registo predial do, sob pena de caducidade da adjudicação.

XV) Fiscalização da obra e aplicação de penalidades contratuais

Durante a execução da empreitada de construção dos imóveis, o Município de Loures, através de uma Comissão Técnica a ser designada para o efeito, realizará vistorias periódicas, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras 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 Loures, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes. As conclusões constantes de tais 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 fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V * \left(\frac{A}{250} \right)$$



Em que S corresponde ao montante da sanção, V é igual ao valor do contrato e A é o número de dias em atraso.

A sanção pecuniária prevista no ponto anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

XVI) Resolução do contrato promessa de compra e venda

Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Loures, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

XVII) 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 na alínea IV) – “Informações financeiras e valor máximo de investimento”.

A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos:

10% do valor da proposta adjudicada no momento da licença de construção e os restantes 90% com a escritura pública de compra e venda e consequente entrega do imóvel.

XVIII) Garantia bancária

O alienante deve prestar, aquando da licença de construção e do primeiro pagamento por parte do Município, garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Loures, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

Consequentemente, o Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

XIX) Outorga do contrato de compra e venda

A escritura pública de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas, deverão ser celebradas no prazo de 30 (trinta) dias após a emissão da licença de utilização.



O alienante procede à entrega do imóvel na data da celebração da escritura de compra e venda.

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