

EDITAL

“CONSULTA AO MERCADO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A HABITAÇÃO NO ÂMBITO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-NOVO E DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA, INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

Olímpio Manuel Vidigal Galvão, Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, torna público que, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo (ELH), o Município em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 6 de setembro de 2023 e da Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo datada de 15 de setembro de 2023, está a promover uma consulta pública ao mercado imobiliário com o objetivo de adquirir 17 (dezasete) habitações já edificadas à data da publicação do presente edital que careçam de obras de reabilitação.

1. Objeto da Consulta

As habitações adquiridas e a reabilitar, serão destinadas, no âmbito do Programa 1.º Direito, Investimento RE-C02-I01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, a beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições plasmados na redação atual do Decreto-Lei n.º 37/2018, do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, da Portaria n.º 138-C/2021, da Portaria n.º 230/2018 e do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-I01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O financiamento para a aquisição de habitações a reabilitar está dependente da aprovação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e da celebração do Acordo de Colaboração entre o IHRU e o Município de Montemor-o-Novo, nos termos da proposta de Revisão da Estratégia Local de Habitação do Concelho, no âmbito do Programa 1.º Direito, Investimento RE-C02-I01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, aprovada em Assembleia Municipal no dia 30 de junho de 2023.

Pretende-se, assim, adquirir imóveis desocupados, em todo o território do Concelho de Montemor-o-Novo, desde que o seu uso se destine a habitação e que cumpram obrigatoriamente as seguintes condições:

- a) 9 (nove) dos 17 (dezassete) fogos, estarem localizados dentro do perímetro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Montemor-o-Novo;
- b) 8 (oito) dos 17 (dezassete) fogos, estarem localizados dentro dos limites do Concelho e fora do perímetro das ARU da cidade;
- c) Tipologias habitacionais T1; T2; T3 e T4 (inseridas em prédio constituído em propriedade horizontal ou não);
- d) T1 com uma área bruta mínima de 52 m² e máxima de 73 m²;
- e) T2 com uma área bruta mínima de 72 m² e máxima de 95 m²;
- f) T3 com uma área bruta mínima de 91 m² e máxima de 117 m²;
- g) T4 com uma área bruta mínima de 105 m² e máxima de 128 m²;
- h) Ter um valor máximo de aquisição de 1.085,00€ (mil e oitenta e cinco euros) por m² (Área Bruta Privativa);
- i) Não impender sobre os mesmos quaisquer ónus ou encargos a favor de terceiros, nomeadamente hipotecas ou penhoras, na data da escritura de compra e venda;
- j) Disponham de todas as redes de infraestruturas com as respetivas ligações às redes públicas, designadamente abastecimento de água, drenagem de águas residuais e eletricidade.

O cumprimento das condições supra é requisito para a análise da proposta de venda, mas não constitui, por si, garantia de seleção do imóvel com vista à sua aquisição pelo Município.

2. Proponentes e prazo para apresentação das propostas

2.1. Pode apresentar proposta no âmbito da presente consulta qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva de direito público ou privado, nacional ou estrangeira, independentemente da respetiva natureza jurídica, que seja proprietária de imóveis localizados nas áreas geográficas acima definidas.

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

2.3. Terem Licença/ Autorização de Utilização para habitação, salvo se legalmente dispensado.

2.4. Estarem livres e desocupados de pessoas e bens, na data da escritura de compra e venda.

2.5. São admitidas propostas apresentadas por mandatários ou empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas, desde que detenham os poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos de consulta.

2.6. O prazo de apresentação de propostas está aberto até às 16h00 do dia 30 de outubro de 2023.

3. Análise das propostas e constituição do Júri

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 e, bem assim, avaliando o imóvel de acordo com o disposto no ponto n.º 5.

3.1. O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Miguel Carrelo

1.º Vogal: Daniel Carrapa

2.º Vogal: Guida Loureiro

Suplente: Anabela Pereira

Suplente: Anabela Pires

4. Requisitos das propostas e procedimentos de entrega

4.1. Os proponentes devem apresentar uma proposta, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à sua elaboração.

4.2. A proposta de venda (Anexo I), é instruída com os seguintes elementos:

a) Identificação do proponente;

b) Qualidade do proponente;

c) Identificação do(s) proprietário(s);

- d) Reprodução fotográfica do exterior do prédio urbano, bem como das áreas comuns, no caso de se tratar de uma fração autónoma;
- e) Planta da habitação objeto da proposta;
- f) Código da Certidão Predial Permanente do prédio e, se for o caso, da fração;
- g) Cópia da Caderneta Predial Urbana da habitação;
- h) Licença/ Autorização de Utilização, se aplicável (poderá ser enviada em momento posterior e, impreterivelmente, antes da realização da escritura pública);
- i) Documentos de habilitação do representante do proprietário, se aplicável;
- j) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético (poderá ser enviada em momento posterior e, impreterivelmente, antes da realização da escritura pública);
- k) Identificação e localização do imóvel objeto da proposta;
- l) Valor proposto de venda.

4.3. As propostas são dirigidas ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, podendo ser entregues por uma das seguintes vias:

- a) Presencialmente, na Unidade de Administração Geral;
- b) Por correio, sob registo e com aviso de receção, para a morada: Largo dos Paços do Concelho, 7050-127 Montemor-o-Novo;
- c) Por via eletrónica, para o email: geral@cm-montemornovo.pt

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

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

5. Avaliação dos imóveis

5.1. O Município, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas, estado de conservação e análise do preço de venda proposto.

5.2. Para a análise do preço de venda referida no número anterior, poderá ser realizada avaliação do imóvel por perito avaliador.

5.3. Para a análise do estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, poderá ser realizada vistoria técnica, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada.

5.4. As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
- c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;

5.5. Apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participar no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa “1.º Direito”.

5.6. O Júri pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista uma análise completa da candidatura apresentada. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

6. Avaliação das propostas

6.1. Analisadas as propostas, as mesmas admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento.

6.2. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de critério de avaliação, definido no Anexo II, com a seguinte ponderação:

- a) Valor de venda (€/m²), 30%;

- b) Estado de conservação, 30%;
- c) Áreas, 10%;
- d) Acessibilidades, 10%;
- e) Qualidade, 20%

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

6.4. O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 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 Montemor-o-Novo.

7. Relatório Preliminar

7.1. Após a análise das propostas, os candidatos serão notificados dos resultados da avaliação através de um relatório preliminar fundamentado.

7.2. Ocorrerá a exclusão de propostas nos seguintes casos:

- a) Existência de algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
- b) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- c) Se o imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta;
- d) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- e) O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações do direito de propriedade;
- f) Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

8. Audiência Prévia

8.1. Elaborado o relatório preliminar, o mesmo será enviado aos candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos e para aos efeitos dos artigos 121.º e 122.º, ambos do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua atual redação.

9. Relatório Final

9.1. Decorrido o prazo de audiência prévia será elaborado um relatório final fundamentado no qual se pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

9.2. As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, desencadeando-se os procedimentos legais subsequentes para aquisição do imóvel por parte do Município.

10. Adjudicação e outorga do contrato de compra e venda

10.1. O Município de Montemor-o-Novo assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa 1.º Direito e à aprovação prévia por parte do IHRU, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção feita.

10.2. O imóvel deverá ser entregue pelo alienante no ato de celebração da escritura pública de compra e venda.

11. Condições de Pagamento

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

O Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo,



(Olímpio Manuel Vidigal Galvão)

ANEXO I

Formulário de Proposta

CONSULTA AO MERCADO N.º

Proposta de venda de imóvel para habitação

1. Identificação do Proponente

Nome completo ou designação comercial: _____

Morada do proponente: _____

NIF/ NIPC do proponente: _____

Nome do contacto (se aplicável): _____

Telefone: _____

E-mail: _____

2. Qualidade do proponente

O proponente apresenta a proposta na qualidade de:

☐ Proprietário do imóvel objeto da proposta.

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

Número de licença de mediação Imobiliária: _____

☐ Outro: _____

3. Identificação do(s) proprietário(s)



Nome completo: _____

NIF/ NIPC do proprietário: _____

Estado Civil do proprietário (se aplicável): _____

Nome completo do cônjuge (se aplicável): _____

Nome completo do(s) coproprietário(s) (se aplicável):

(a) _____

(b) _____

(c) _____

(d)...

NIF do(s) coproprietários(s): (a) _____ (b) _____

(c) _____ (d)...

4. Documentos entregues com a proposta

O proponente entrega em anexo à presente proposta:

- ☐ Reprodução fotográfica do exterior do prédio urbano, bem como das áreas comuns no caso de se tratar de uma fração autónoma;
- ☐ Planta da habitação objeto da presente proposta;
- ☐ Código da Certidão Predial permanente do imóvel;
- ☐ Cópia da Caderneta Predial Urbana da habitação;
- ☐ Licença/ Autorização de Utilização, se aplicável (poderá ser enviada em momento posterior e, impreterivelmente, antes da realização da escritura pública);
- ☐ Documentos de habilitação do representante do proprietário, se aplicável;
- ☐ Certificado energético (poderá ser enviado em momento posterior e, impreterivelmente, antes da realização da escritura pública);
- ☐ Outro(s): _____

5. Identificação do imóvel objeto de proposta

Identificação da habitação:

Localização: _____

Código Postal: _____ Freguesia: _____

Identificação da fração (se aplicável): _____

Código de acesso à certidão permanente: _____

Tipologia: T _____ Área Bruta Privativa: _____ m²

6. Proposta de valor de venda

Valor proposto de venda: _____ €, (escrever por extenso) _____

para a venda do imóvel identificado no n.º 5 do presente Anexo, no âmbito do EDITAL “CONSULTA AO MERCADO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A HABITAÇÃO NO ÂMBITO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-NOVO E DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA, INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/C02-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”.

DATA: ____/____/202__

Assinatura:

ANEXO II

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO / PONTUAÇÃO								
TIPOLOGIAS	T1		T2		T3		T4	
Valor de venda (€/m²)	30%							
Estado de conservação	30%							
Áreas	10%							
Acessibilidades	10%							
Qualidade	20%							
Valor de venda (€/m²)	N.º Pontos = (100-((Valor Proposto €/m²/1085)*100))*30/100							
Estado de conservação	Excelente				30 Pontos			
	Bom				22,5 Pontos			
	Médio				15 Pontos			
	Mau				7,5 Pontos			
	Péssimo				0 Pontos			
Áreas (m²)	T1		T2		T3		T4	
	68,8 a 73	10 Pontos	90,4 a 95	10 Pontos	111,8 a 117	10 Pontos	123,4 a 128	10 Pontos
	64,6 a 68,7	8 Pontos	85,8 a 90,3	8 Pontos	106,6 a 111,7	8 Pontos	118,8 a 123,3	8 Pontos
	60,4 a 64,5	6 Pontos	81,2 a 85,7	6 Pontos	101,4 a 106,5	6 Pontos	114,2 a 118,7	6 Pontos
	56,2 a 60,3	4 pontos	76,6 a 81,1	4 pontos	96,2 a 101,3	4 pontos	109,6 a 114,1	4 pontos
	52 a 56,1	2 Pontos	72 a 76,5	2 Pontos	91 a 96,1	2 Pontos	105 a 109,5	2 Pontos
Acessibilidades	Excelente				10 Pontos			
	Bom				8 Pontos			
	Médio				6 Pontos			
	Mau				2 Pontos			
	Péssimo				0 Pontos			
Qualidade	Excelente				20 Pontos			
	Bom				16 Pontos			
	Médio				12 Pontos			
	Mau				4 Pontos			
	Péssimo				0 Pontos			

DECLARAÇÃO DE CONSENTIMENTO DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

_____ (nome completo), portador do cartão de cidadão n.º _____, com validade até ____/____/____, para os efeitos previstos no artigo 13.º do Regulamento Geral da Proteção de Dados (RGPD), (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, declara que foi informado(a) e que pelo presente meio expressa o seu consentimento sobre o tratamento dos seus dados pessoais constantes do formulário de proposta de venda de imóvel para habitação, referente ao Edital anexo à presente declaração.

Os dados pessoais, supra, são recolhidos e processados pelo Município de Montemor-o-Novo para as finalidades expressas no presente formulário. Para efeitos de rastreabilidade e arquivo, os dados serão mantidos durante o período de tempo em que o mesmo decorrer, sendo que, em qualquer momento, poderá exercer o seu direito de solicitação de acesso, retificação, portabilidade ou eliminação e retirada de consentimento, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado com base no consentimento previamente dado.

Para qualquer assunto relacionado com a privacidade dos seus dados, poderá contactar o encarregado de proteção de dados através do e-mail rgpd@cm-montemornovo.pt. Poderá, ainda, apresentar reclamação a uma autoridade de controlo, nomeadamente à Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPd) (<https://www.cnpd.pt>).

Montemor-o-Novo, ____ de ____ de _____

(assinatura conforme documento de identificação)