

**EDITAL****Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Implementação de projetos no âmbito do investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021-Componente 02- Habitação.**

Faz-se público que, nos termos da deliberação da Câmara Municipal de Mirandela de 22 de setembro de 2022 e da Assembleia Municipal de Mirandela de 30 de setembro de 2022, foi aprovado o procedimento em anexo, designado por "Oferta pública de aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do investimento re-c02-i01 - programa de apoio ao acesso à habitação - aviso de publicitação n.º 01/co2-i01/2021 - componente 02 - habitação", cujo objeto consiste na aquisição de frações ou terrenos, de acordo com a tipologia na presente proposta, destinadas a, no seio do programa "1.º Direito", promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, para serem reabilitadas ou construídas e posteriormente arrendadas aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, 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.

Podem os interessados, nos termos do referida “Oferta Pública” apresentar as suas propostas em respeito pelo procedimento aprovado.

Mirandela, 3 de outubro de 2022.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal;

---

(Orlando Pires)

**PROGRAMA DE PROCEDIMENTO DE OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMOVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO Nº 01/CO2-I01/2021- COMPONENTE 02- HABITAÇÃO**

**PARTE I) CARATERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR**

1. Podem apresentar propostas de venda, no âmbito do presente procedimento, 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 proprietários de imóveis, edifícios para reabilitação e terrenos, localizados na área geográfica de Mirandela.

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 a compõem manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta.

2. Os imóveis a adquirir têm obrigatoriamente de se localizar no concelho de Mirandela.

3. Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes ao tipo T0, T1, T2, T3 e T4, previstos na Estratégia Local de Habitação, adiante designada por ELH, aprovada no âmbito do Programa 1.º Direito, nas seguintes quantidades:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>N.º Unidades</b>	<b>% Tipologia</b>
T0	6	6,18
T1	16	16,50
T2	37	38,14
T3	29	29,90
T4	9	9,28
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>100</b>

4. As tipologias de habitação a reabilitar após a aquisição são do tipo T0, T1, T2, T3 e T4 e têm como referência os limites mínimos de área bruta privativa por tipologia definidos pela ELH e os limites máximos de área bruta privativa estabelecidos na Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, na tabela abaixo, respetivamente:

TIPOLOGIA	Área bruta privativa mínima m <sup>2</sup> (ELH pág.75)	Área bruta privativa máxima m <sup>2</sup> (P 281/2021)
T0	50	57
T1	65	73
T2	85	95
T3	100	117
T4	114	128

## PARTE II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

1. Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor máximo de investimento por cada metro quadrado de área bruta privativa, de acordo com o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares existentes dos últimos 12 meses na localidade de Terras de Trás-os-Montes, do INE, I.P (www.ine.pt).

2. As áreas a considerar no preço a pagar serão as áreas brutas privativas da fração devendo o custo das restantes áreas e de eventuais infraestruturas de acesso e suporte necessárias ser diluídos no preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa. (alínea k) a p) do art.º 4º- definições do DL 37/2018, de 04 de junho na sua atual redação).

3. O Município pagará por cada fração o resultado do produto do preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa proposto pelo candidato, multiplicado pelos limites previstos na coluna "Área bruta privativa mínima m<sup>2</sup>" da tabela do ponto 5, parte I deste procedimento.

4. Para aquisição das frações, estima-se que o Município realizará um investimento máximo cifrado em 4.727.500,00€ (quatro milhões, setecentos e vinte e sete mil e

quinhentos euros) contabilizados de acordo com o DL 37/2018 de 4 de junho e investimentos RE-C02-i01.

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

6. 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 Mirandela.

7. Após adjudicação, o Município notificará o(s) candidato(s) selecionado(s) da data de assinatura do(s) contrato(s) promessa de compra e venda, sendo os prazos contabilizados a partir desse dia.

8. Com o contrato promessa de compra e venda será pago o montante correspondente de 100€ (cem euros). O restante valor será pago com a aprovação da candidatura no âmbito do Programa 1º Direito e formalização da escritura de compra e venda.

### **PARTE III) MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

1. As propostas serão apresentadas com recurso a registo prévio e posterior autenticação em formulário disponibilizado no sítio do Município de Mirandela (<http://www.cm-mirandela.pt>), ou em alternativa em formato físico entregue presencialmente na Câmara Municipal de Mirandela, ou através de carta registada, para: Câmara Municipal de Mirandela – Praça do Município 5370-288 Mirandela, contendo os elementos do ponto 3.

2. As candidaturas serão instruídas com as seguintes informações, assinadas digital ou manualmente, sem prejuízo de quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas:

3. Elementos instrutórios para apresentação da proposta:

- a. Identificação do candidato;
- b. Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial do imóvel;

- c. Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 previsto, em conformidade com o previsto no ponto 1 da parte II deste procedimento;
- d. Indicação da área bruta e área bruta privativa por cada fração;
- e. Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- f. Peças desenhadas e ficheiro \* .kmz com indicação gráfica das distâncias consideradas nos parâmetros de avaliação (opcional);
- g. Fotografias do interior e exterior do imóvel;

4. 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;

5. O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 45º dia contado da publicitação do presente procedimento (dias seguidos).

#### **PARTE IV) ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo os documentos apresentados, o cumprimento dos requisitos gerais, da admissibilidade construtiva do imóvel e, bem assim, analisando o preço de venda proposto.

2. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos, que nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

Presidente: Rui Manuel Fernandes, Chefe da Divisão de Obras Municipais e Urbanismo do Município de Mirandela;

1.º Vogal: Elisabete Mota Gomes Silva., Chefe da Divisão de Administração Geral do Município de Mirandela;

2.º Vogal: Cristiano Alexandre Fevereiro Ricardo, Técnico Superior na Divisão de Ambiente e Serviços Operacionais do Município de Mirandela;

Suplentes: Paulo João Ferreira Magalhães, Técnico Superior na Divisão de Obras Municipais e Urbanismo do Município de Mirandela;

Celene Adelaide Monteiro Marta, Técnica Superior na Divisão de Obras Municipais e Urbanismo da Câmara Municipal de Mirandela.

3. Na realização da análise referida, o Júri do Procedimento pode solicitar assessoria técnica especializada para validação dos elementos propostos pelos candidatos.

4. Pode ainda, solicitar 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.

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

Na realização da análise, o júri do procedimento pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador.

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

As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
- c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

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.

A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Rui Manuel Fernandes, Engenheiro Civil;
- b) 1.º Vogal: Celene Marta, Arquiteta;
- c) 2.º Vogal: Alice Correia, Engenheira Civil
- d) Suplente: Cristiano Ricardo, Engenheiro Civil;
- e) Suplente: Luís Vinhais, Engenheiro Civil.

Nas faltas e impedimentos dos elementos da Comissão Técnica, estes serão substituídos pelos elementos que lhes seguem.

6. A classificação das propostas será realizada em função dos critérios de avaliação definidos neste procedimento, com o resultado arredondado às centésimas em cada um dos fatores e subfactores de avaliação.

## **PARTE V) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão hierarquizadas e selecionadas. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação dos critérios de avaliação, que atenderão à ponderação dos seguintes critérios:

## 1. Pontuação Final

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula:

$$PF = (25 \% \times VVP) + (25 \% \times CEL) + (50 \% \times CAE)$$

### 1.1. Valor de Venda Proposto (VVP)

$$VVP = 100 - \left[ \left( \frac{Vp}{Pm} \right) \times 100 \right]$$

Sendo que:

**VP - Valor Proposto pelo vendedor** - valor de venda proposto por €/m<sup>2</sup> de área privativa;

**PM - Preço Máximo** - Valor máximo admitido por €/m<sup>2</sup> de área bruta privativa (Valor de Referência do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação)

### 1.2. Critério de Enquadramento de Localização (CEL)

$$CEL = 20\%CL + 80\%TSE$$

Sendo CL:

#### 1.2.1. Pontuação do Coeficiente de Localização da AT

Coeficiente de Localização (CL)	PONTOS
$0,85 \leq CL$	100
$0,65 \leq CL < 0,85$	75
$0,45 \leq CL < 0,65$	25



**Sendo TSE:**

**1.2.2. Pontuação de Número e Proximidade de Serviços e Equipamentos**

**Total de Serviços e Equipamentos (\*)**

**TSE = 80%NSE +20% PSE**

(\*) Ver Ficha nº I-25 do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro

A distância é medida considerando o comprimento entre qualquer ponto da implantação do imóvel e o serviço ou equipamento, percorrida por caminho público devidamente pavimentado.

**Sendo NSE:**

<b>NÚMERO DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS</b>	<b>PONTOS</b>
Mais de 7 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	100
Entre 4 a 6 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	75
Menos de 3 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	25

**Sendo PSE:**

<b>PROXIMIDADE DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS</b>	<b>PONTOS</b>
Menos de 100 metros	100
Entre 101 e 150 metros	75
Mais de 151 metros	25

### 1.3. Critérios de Avaliação do Edifício (CAE)

$$\text{CAE} = 20\% \times \text{OSE} + 80\% \times \text{ECI}$$

Sendo OSE:

#### 1.3.1. Orientação Solar do Edifício

<b>ORIENTAÇÃO DO EDIFÍCIO* (OSE)</b>	<b>PONTOS</b>
Duas ou mais fachadas com exposições diferenciadas em relação aos pontos cardeais (exclui entre o quadrante noroeste e nordeste)	100
Fachada com exposição diferenciada em relação aos pontos cardeais (exclui entre o quadrante noroeste e nordeste)	50
Fachada(s) apenas orientada(s) entre os quadrantes noroeste e nordeste	0

(\*) Com base na Portaria 281/2021, 3 de dezembro

Orientação da fachada com maior área de vãos envidraçados, medindo no sentido dos ponteiros do relógio e com referência O (zero) o Norte Geográfico.

Sendo ECI:

#### 1.3.2 Estado de Conservação do Imóvel

<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL (ECI) – apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica</b>	
Excelente	100
Bom	70
Médio	50
Mau	20
Péssimo	0

## **PARTE VI) RELATÓRIO PRELIMINAR**

1. Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas.
2. No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta, se verificar que a mesma não cumpre com algum dos requisitos exigidos no procedimento.

## **PARTE VII) 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.

## **PARTE VIII) RELATÓRIO FINAL**

1. 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 fundamentada de qualquer proposta
2. 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, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.
3. Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município reverter a decisão caso o candidato venha apresentar argumentos que o justifiquem.

## **PARTE IX) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DE CONTRATO**

O Município, 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.

## **PARTE X) APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS**

O Município poderá realizar vistorias aos imóveis, avaliando, designadamente, a sua conformidade com os documentos constantes da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município. É obrigatória a realização de uma vistoria antes da escritura de compra e venda, 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.

*“O presente programa de procedimento será disponibilizado na íntegra através de Edital no Portal do Município em <http://www.cm-mirandela.pt> no átrio do Balcão Único de Atendimento/Gabinete de Apoio ao Municípe, sendo publicado um Aviso, que contendo um extrato deste Edital, num jornal local e noutra de expansão nacional, contando o prazo de apresentação das propostas a que se refere o n.º 5 da Parte III do procedimento a partir da data da última publicação”*