



ANEXO I

"Consulta Pública ao Mercado Imobiliário para a Aquisição de Habitação no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Caminha e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.211 M€) – Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO"

1. Objeto da consulta

A aquisição de 16 habitações, com a tipologia de T1 a T4, já edificadas à data da publicação do edital e que careçam da realização prévia de obras de reabilitação, em preceito do *"Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos"* – alínea i) do artigo 3.º do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, mediante proposta a apresentar ao Município.

As habitações destinadas a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos no programa do Governo "1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", promovido no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos e condições plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho, que cria 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de Maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de Junho e no Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Este financiamento está devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Caminha, homologado em 19 de Novembro de 2021, e nos termos da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Caminha (Julho, 2021), no âmbito do Programa "1.º Direito", promovido à luz do investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal do Município de Caminha tomada no dia três de Setembro de 2021.



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 publico ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributaria regularizada perante a Autoridade Tributaria e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do Município de Caminha. No entanto, a prioridade geográfica da consulta pública estará focada nas freguesias com maior densidade populacional e sinalizadas como prioritárias na ELH, concretamente, Caminha (Matriz) e Vila Praia de Âncora.
- 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 compõe manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta.
- 2.3. Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objecto de operação urbanística que obrigue a obtenção de licença de utilização.
- 2.4. Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens.
- 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 actos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.
- 2.6. O prazo de apresentação de propostas está aberto até ao dia 30 de Setembro de 2023, podendo este ser prorrogado sempre que necessário, sendo a prorrogação do prazo publicitada em complemento ao presente Edital.

3. Requisitos das propostas e procedimentos de entrega

- 3.1. Os proponentes devem apresentar uma proposta, mediante o preenchimento do formulário constante do Anexo 1, por cada conjunto de fracções habitacionais do mesmo prédio disponíveis para venda, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à elaboração da proposta.
- 3.2. A proposta e instruída com os seguintes elementos:
 - 3.2.1. Reproduções fotográficas do exterior do imóvel, bem como, das principais áreas comuns e da habitação objecto da proposta e, se for o caso, das fracções;
 - 3.2.2. Planta do prédio e, se for o caso, das fracções;
 - 3.2.3. Código da certidão predial permanente do prédio e, se for o caso, das fracções;



- 3.2.4. Cópia da caderneta predial do prédio e, se for o caso, das fracções;
- 3.2.5. Documentos de habilitação do representante do proprietário, no caso previsto no número 2.2;
- 3.2.6. Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação.
- 3.3. As propostas são dirigidas ao Pelouro da Habitação e do Apoio às Famílias, podendo ser entregues por uma das seguintes vias:
- 3.3.1. Por correio, sob registo e com aviso de recepção, para a morada:
- Largo Calouste Gulbenkian
4910 - 113 Caminha;
- 3.3.2. Por via electrónica, para o email: geral@cm-caminha.pt
- 3.4. Além dos elementos referidos nos números anteriores, os proponentes devem assegurar a existência dos documentos necessários a realização da avaliação do imóvel e a compra e venda, no caso de admissão das respetivas propostas.
- A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluem, sem prejuízo da comunicação as autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.
4. Requisitos das fracções objeto de proposta
- 4.1. As fracções a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho, diploma que estipula o programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso a Habitação, correspondendo, assim, a fracções ou prédios destinados a 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 1º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como, as suas condições de habitabilidade e segurança.
- 4.2. Do ponto de vista do seu desempenho energético, as fracções deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessárias a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos.



5. Análise das propostas

- 5.1. O Município, através dos serviços municipais, 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.
- 5.2. A realização da análise referida no número anterior, o Pelouro da Habitação e do Apoio às Famílias pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador.
- 5.3. O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, pode ser aferido por vistorias técnicas, a efectuar pela Comissão de Vistorias, 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 com, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.
- 5.4. A Comissão de Vistorias avaliará ainda:
 - 5.4.1. As condições da fracção proposta para cumprir o fim a que se destina;
 - 5.4.2. Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
 - 5.4.3. A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
 - 5.4.4. O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, razoável, mau, péssimo ou ruína.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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 irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1º Direito.
- 5.7. O Pelouro da Habitação e do Apoio às Famílias pode solicitar aos candidatos esclarecimentos, informações e/ ou documentos, para garantir uma análise completa da candidatura a analisar pelos serviços. A não apresentação do que for solicitado ao candidato, que disporá de um prazo de resposta de 10 dias úteis, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.



6. Avaliação das propostas

6.1. Analisadas as propostas, as que foram admitidas serão hierarquizadas e selecionadas por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento, de acordo com as carências sinalizadas na ELH no Concelho de Caminha, detendo mérito as habitações com a tipologia prevista na ELH (T1, T2, T3 e T4) para aquisição e reabilitação.

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

6.2.1. Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da análise da proposta e/ ou da vistoria realizada pela Comissão de Vistorias - 30%:

Excelente: 2 pontos;

Bom: 4 pontos;

Razoável: 6 pontos;

Mau: 8 pontos;

Péssimo: 10 pontos.

6.2.2. Desempenho Energético - 30%:

Certificado Energético A+: 0 pontos;

Certificado Energético A: 1 pontos;

Certificado Energético B: 3 pontos;

Certificado Energético B-: 4 pontos;

Certificado Energético C: 6 pontos;

Certificado Energético D: 7 pontos;

Certificado Energético E: 8 pontos;

Certificado Energético F: 10 pontos.

6.3. Em caso de empate a seleção será efectuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa, bem como o regime predial da edificação, dando-se prioridade a moradia isolada ou geminada em propriedade total sem uso independente, relativamente a, e pela respectiva ordem de enumeração, moradia isolada ou geminada em regime de propriedade horizontal e a edifício de habitação colectiva onde se localize a fracção objecto da candidatura.

6.4. O Município de Caminha poderá apresentar uma contraproposta de preço, em função do resultado da análise efectuada e da disponibilidade financeira no âmbito do Programa 1º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU e o Município de Caminha. O pressuposto ao



qual se reserva o Município terá ainda como base de referência os limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na [Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro](#), na redação dada pela [Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril](#) e pela [Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro](#). Sendo que, tal não dispensa a prévia consulta da versão actualizada dos diplomas nem do Portal da Habitação do IHRU, entidade responsável no âmbito dos apoios a conceder à habitação, nem do [INE](#) onde se poderá apurar o preço por m² para a avaliação da habitação que, em Maio de 2023, se definia nos 1510€/m².

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:
 - 7.2.1. Algum factor ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
 - 7.2.2. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
 - 7.2.3. Se o imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta;
 - 7.2.4. O formulário previsto e o Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
 - 7.2.5. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
 - 7.2.6. O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
 - 7.2.7. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo par base os pressupostos de análise e de avaliação, bem como, a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1º 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 dos artigos 121º e 122º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua versão vigente.



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 com expressa ressalva de que a transação do bem imóvel reunirá condições de mérito efectivo mediante a aprovação da candidatura que seja submetida pelo Município ao financiamento no âmbito do 1.º Direito.

10. Adjudicação e outorga do contrato de compra e venda

- 10.1. O Município de Caminha 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 selecção feita e a aprovação da candidatura que seja submetida pelo Município ao financiamento no âmbito do 1.º Direito já mencionada no ponto anterior.
- 10.2. O imóvel deverá ser entregue pelo alienante no acto de celebração da escritura pública de compra e venda.

11. Condições de pagamento

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