



EDITAL

N.º 1/2023/SUBUNIDADE DE INOVAÇÃO TERRITORIAL E ECONÓMICA

Câmara Municipal

Av. 25 de Abril,
3830-044 Ílhavo

geralcmi@cm-ilhavo.pt
www.cm-ilhavo.pt
+(351) 234 329 600

NIPC: 506 920 887

João António Filipe Campolargo, Presidente da Câmara Municipal de Ílhavo, torna público que, nos termos da deliberação da Câmara Municipal de Ílhavo de 6 de abril de 2023 e da Assembleia Municipal de Ílhavo de 5 de maio de 2023, 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 "1º 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 Programa de Procedimento de "Oferta Pública" apresentar as suas propostas em respeito pelo procedimento aprovado.

O presente Edital e o Programa do Procedimento serão disponibilizados no Portal do Município em <http://www.cm-ilhavo.pt> e podem ser igualmente consultados no Gabinete de Atendimento Geral da Câmara Municipal de Ílhavo.

Além do mais, será publicado um Aviso, que contém um extrato deste Edital, num jornal local e noutro 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.

Ílhavo, 18 de maio de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Ílhavo

(João António Filipe Campolargo)

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO DE 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

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 do município de Ílhavo.

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 Ílhavo, em solo urbano e em conformidade com o estabelecido no PDM de Ílhavo.

3. Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes ao tipo 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:

TIPOLOGIA	N.º Unidades	% Tipologia
T1	19	53%
T2	9	25%
T3	6	17%
T4	2	5%
TOTAL	36	100%

4. As tipologias de habitação a reabilitar após a aquisição são do tipo T1, T2, T3 e T4 e têm como referência os limites mínimos de área bruta privativa por tipologia definidos pelo RGEU 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 m² (RGEU)	Área bruta privativa máxima m² (P 281/2021)
T0	35	57
T1	52	73
T2	72	95
T3	91	117
T4	105	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 último valor mediano (em euros) das vendas, por m², de alojamentos familiares existentes no Concelho de Ílhavo disponibilizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).
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 m² de área bruta privativa. (alínea k) a p) do art.º 4º- definições do DL 37/2018).
3. O Município pagará por cada fração o resultado do produto do preço por m² de área bruta privativa proposto pelo candidato, multiplicado pelos limites previstos na coluna "Área bruta privativa mínima m²" da tabela do ponto 5, parte I deste procedimento.
4. Para aquisição das: frações e terrenos, estima-se que o Município realizará um investimento máximo cifrado em 11.475.759,57€ (onze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove euros e cinquenta e sete cêntimos) 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 Ílhavo.
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 Ílhavo (<http://www.cm-ilhavo.pt>) ou em alternativa em formato físico entregue presencialmente no Gabinete de Atendimento Geral da Câmara Municipal de Ílhavo, ou através de carta registada, para: Câmara Municipal de Ílhavo – Avenida 25 de Abril 3830-044 Ílhavo, 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. Elemento instrutórios para apresentação da proposta:
 - a. Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel e seus contactos de telefone e endereço eletrónico conforme formulário;

- b. Caderneta Predial e Certidão da Conservatória do Registo Predial comprovativa de que o imóvel se encontra inscrito e descrito em nome do candidato;
 - c. Indicação do número da autorização de utilização e data de emissão (ou comprovativo de que se encontra dispensado da mesma, salvo se não tiver sido, entretanto, objeto de operação urbanística que determine a sua obtenção), juntando-se o respetivo documento) – se aplicável;
 - d. Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 previsto, em conformidade com o previsto no ponto 1 da parte II deste procedimento;
 - e. Indicação da área bruta e área bruta privativa por cada fração;
 - f. Declaração sob compromisso de honra de que o imóvel se encontra livre e desocupado de pessoas e bens, e sobre ele não incide qualquer ónus ou encargo; e declaração comprovativa de que o proprietário tem a situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
 - g. Peças desenhadas e ficheiro * .kmz com indicação gráfica das distâncias consideradas nos parâmetros de avaliação (opcional);
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 suplentes que lhe seguem.
Presidente: Eng. Paula Oliveira, Chefe da Divisão de Obras, Investimentos e Ambiente;
1.º Vogal: Arq. Noémia Maia, Chefe da Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbana;
2.º Vogal: Dr. Narino Santos, do Núcleo de Compras, Aprovisionamento e Património;
1.º Suplente: Dra. Sandra Neves, do Núcleo de Compras, Aprovisionamento e Património;
2.º Suplente: Eng. Pedro Nunes, Chefe da Divisão de Gestão de Equipamentos e Serviços Urbanos.
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.

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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

- a) Presidente: Arquiteta Liliana Ramos, da Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbana;
- b) 1.º Vogal: Fiscal Municipal São Marcos, da Subunidade Orgânica de Fiscalização;
- c) 2.º Vogal: Eng. Horácio Labrincha, da Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbana;
- d) Suplente: Arquiteto Paulo Anes, da Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbana;
- e) Suplente: Fiscal Municipal José Júlio Sousa, da Subunidade Orgânica de Fiscalização.

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

12. 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 €/m² de área privativa;

PM - Preço Máximo - Valor máximo admitido por €/m² de área 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)

$$CEL = CL + TSE$$

Sendo CL:

1.2.1. Pontuação do Coeficiente de Localização da AT

Coeficiente de Localização (CL)	PONTOS
$0,85 \leq CL$	3
$0,65 \leq CL < 0,85$	2
$0,45 \leq CL < 0,65$	1

Sendo TSE:

1.2.2. Pontuação de Número e Proximidade de Serviços e Equipamentos

Total de Serviços e Equipamentos (*) TSE = NSE + 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:

NÚMERO DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	PONTOS *
Mais de 7 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	3
Entre 4 a 6 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	2
Menos de 3 serviços e equipamentos a menos de 100 metros	1

Sendo PSE:

PROXIMIDADE DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	PONTOS *
Menos de 100 metros	3
Entre 101 e 150 metros	2
Mais de 151 metros	1

(*) A presença de uma ou mais de cada uma das amenidades acima referidas contará como um valor.

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

ORIENTAÇÃO DO EDIFÍCIO* (OSE)	PONTOS
Fachadas com dupla exposição em relação aos pontos cardeais (exclui o quadrante entre nordeste e noroeste)	2
Fachadas orientadas no quadrante entre nordeste e noroeste	1
Fachadas apenas orientadas no quadrante entre nordeste e noroeste	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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL (ECI) – apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica	
Excelente	10
Bom	7
Médio	5
Mau	2
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 subsequente 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) FISCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

1. O Município poderá realizar vistorias aos imóveis, avaliando, designadamente, a sua conformidade com os documentos constantes da proposta apresentada.
2. Tais vistorias serão definidas pelo Município em acordo com o alienante.
3. É obrigatória a realização de uma vistoria antes da escritura de compra e venda, em data a agendar pelas partes.
4. As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

ANEXO - MODELO DE FORMULÁRIO PARA CANDIDATURA

1. Identificação:
2. NIF / NIPC:
3. Documento de Identificação n.º:
4. Válido até:
5. Qualidade (proprietário, representante):
6. Morada do proponente (com indicação de código postal e freguesia):
7. Morada do Imóvel (com indicação de código postal e freguesia):
8. Contacto telefónico:
9. Contacto e-mail:
10. Forma preferencial para notificação:
11. Listagem dos documentos entregues:
12. Fotografias do Imóvel:
13. Assinatura conforme documento de identificação: