S. João da Madeira
Câmara Municipal

Edital

CONSULTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

NO ÂMBITO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO

Jorge Vultos Sequeira**,** Presidente da Câmara Municipal de São João da Madeira, torna pública a intenção do Município de São João da Madeira de adquirir 176 habitações correspondentes a frações ou prédios já edificados à data de publicação do presente Edital, que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, independentemente de as mesmas se encontrarem prontas a habitar ou careçam da realização prévia de obras de reabilitação, destinadas a realojamento inserido no 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, a serem entregues 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, 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.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

Para adquirir as habitações *supra* mencionadas, o Município de São João da Madeira obteve um financiamento de 21 milhões de euros (vinte e um milhões de euros), devidamente enquadrado no Aditamento ao Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU no âmbito do Programa "1.º Direito", no âmbito da primeira revisão da Estratégia Local de Habitação do concelho, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

Nesta senda, conforme fixado no Aditamento ao Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município de São João da Madeira, bem como nos termos da Estratégia Local de Habitação do Concelho de São João da Madeira, o valor de financiamento destina-se à aquisição de um conjunto de moradias unifamiliares, frações e/ou prédios habitacionais já edificados à data do presente edital.

I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Município pretende adquirir frações habitacionais enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos em propriedade horizontal, ou prédios correspondentes a moradias (unifamiliares) ou frações de moradias (moradias bifamiliares), correspondentes às tipologias T1, T2, T3 e T4 nas seguintes quantidades:

- Tipologia T1: 6 habitações
- Tipologia T2: 104 habitações
- Tipologia T3: 62 habitações
- Tipologia T4: 4 habitações

As habitações a adquirir do tipo T1, T2 e T3 e T4 devem observar os limites, mínimo e máximo, de área bruta por tipologia, em metros quadrados, estabelecidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU):

	T1	T2	T3	T4
Área bruta mínima	52	72	91	105
Área bruta máxima	98	128	157	172

II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Para aquisição das frações, estima-se que o Município de São João da Madeira realizará um investimento total orçado em 21 milhões de euros (vinte e um milhões de euros), nos termos resultantes do Aditamento ao Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município de São João da Madeira, nos termos da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 30 de junho de 2022.

O preço a pagar pela aquisição das frações propostas corresponde ao menor dos valores entre o valor da proposta entregue e o valor da respetiva avaliação efetuada por perito qualificado.

III) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de imóveis 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 proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de São João da Madeira, privilegiando-se os imóveis devolutos e degradados inseridos nas áreas de reabilitação urbana.

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.

IV) REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições jurídicas mínimas:

a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
b) Estarem livres de ónus ou encargos e desocupados de pessoas e de bens.

V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

As propostas devem ser entregues por via eletrónica, através do balcão virtual do Município de S. João da Madeira, mediante o preenchimento de formulário de candidatura disponível ou presencialmente no Gabinete de Atendimento ao Munícipe.

O/A proponente será o/a único/a responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, no caso de a proposta(s) ser(em) recebida(s) depois do prazo de entrega previsto no número anterior.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os/as interessados/as deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

a) Identificação dos/as proprietários/as do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto, morada, número de identificação fiscal e endereço de correio eletrónico;
b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
c) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m^2 previsto;
d) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
e) Reportagem fotográfica, do exterior do prédio bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais, que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;

f) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social de todos os titulares de direito sobre o imóvel;
g) Caderneta Predial do imóvel;
h) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido.

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

VI) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação deste edital e termina no dia 31 de dezembro de 2024.
O período de apresentação de propostas é contínuo, podendo ser prorrogado se, no seu termo, ainda existirem verbas disponíveis para efeito de aquisições, sendo a prorrogação publicitada em complemento ao presente edital.

VII) ANÁLISE DAS PROPOSTAS

O Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, de forma faseada, mensalmente, até esgotar a dotação prevista para esta operação no Aditamento ao Acordo de Colaboração assinado com o IHRU, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais.

O Júri do Procedimento será constituído por um Presidente, dois vogais e dois suplentes, a designar por despacho do Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira.

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem, de acordo com o despacho.

Na realização da análise referida, o Júri do Procedimento tem obrigatoriamente que solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, pelo que o/a proponente terá de assegurar a existência dos documentos necessários à realização da avaliação do imóvel e à compra e venda, no caso da admissão das respetivas propostas.

As propostas serão analisadas pelo júri e 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 mencionados.

A não apresentação pelo/a candidato/a, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados posteriormente à submissão do formulário, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

VIII) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as admitidas serão hierarquizadas e selecionadas.

A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que corresponde ao menor valor de venda proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa.

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa e, em caso de novo empate, a seleção será efetuada por sorteio.

O Município apresentará uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise da avaliação efetuada pelo perito avaliador.

IX) RELATÓRIO PRELIMINAR

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento terá de notificar os/as candidatos/as dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

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:

i. Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
ii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
iii. O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos na alínea IV);
iv. O formulário previsto na alínea V) Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
v. O/A alienante não ser o/a titular do direito de propriedade do imóvel;
vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
vii. Outras causas de exclusão de uma candidatura, 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.

X) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os/as candidatos/as, 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.

XI) RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos/as candidatos/as, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

Em caso de exclusão de alguma proposta, 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 na alínea X) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XII) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Município de São João da Madeira, ou quem detenha competências delegadas, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas à operação de aquisição, 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 ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de São João da Madeira, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos.
O imóvel será entregue na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda, livre de ónus e encargos.

XIII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Município de São João da Madeira deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, ou o que resultar da avaliação do perito.

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

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta no sítio da internet do Município de S. João da Madeira, até ao fim do mês de dezembro de 2024.

Para informações adicionais deverá utilizar-se o email: geral@cm-sjm.pt

São João da Madeira, 31 de janeiro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira,

[Assinatura Qualificada] Jorge Manuel Rodrigues Vultos Sequeira

Assinado de forma digital por [Assinatura Qualificada] Jorge Manuel Rodrigues Vultos Sequeira
Dados: 2023.02.07 10:36:11 Z

Jorge M. R. Vultos Sequeira

S. João da Madeira
Câmara Municipal

ANEXO I
Formulário de Proposta
CONSULTA AO MERCADO Nº …/2023
Proposta de venda de frações autónomas habitacionais

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE
Nome completo ou designação comercial:
Morada:
NIF:
Nome de contacto:
EMAIL de contacto:

II.Qualidade do proponente
O proponente apresenta a proposta na qualidade de:
☐ Proprietário dos imóveis objeto da proposta
☐ Empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas, detentora dos poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.
Licença de mediação imobiliária nº _____

III. Situação das frações
O proponente declara que os imóveis identificados no quadro V da presente proposta são:
☐ Habitações devolutas com licenças de habitação emitidas.
☐ Habitações pré-existentes, mas que apresentam condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.
☐ Habitações degradadas com necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.
☐ Habitações em ruína.

IV. Documentos entregues com a proposta
O proponente entrega em anexo ao presente documento:
Documentos
☐ Plantas das frações/imóveis objeto da presente proposta.
☐ Reproduções fotográficas do exterior do edifício, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais.
☐ Licenças de utilização (se aplicável).
☐ Caderneta predial das frações ou unidades independentes habitacionais.
☐ Outros: _____

S. João da Madeira
Câmara Municipal

V. Identificação das frações objeto de proposta
Identificação do edifício
Morada
Código Postal
Concelho: Freguesia:

Identificação das frações:
Código de acesso à certidão permanente:
Andar:
Tipologia:
Área bruta privativa:
Classe energética (se aplicável):
Valor de venda (€):

Data .... / ..... / .....

Assinatura: