



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

	CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS
Eu, <u>PERO PARIA</u>	CERTIDÃO DE ATRIBUIÇÃO
da Divisão Administrativa desta Câmara Municipal, certifico que afixei no Gabinete do Município um exemplar do(a) presente Edital/Aviso/Ata.-----	
Felgueiras, <u>09</u> de <u>AGOSTO</u> de 20 <u>23</u>	
O funcionário, <u>[assinatura]</u>	

## EDITAL

**Nuno Alexandre Martins da Fonseca**, Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras:-----

**TORNA PÚBLICO**, a intenção do município de Felgueiras de adquirir 37 fogos habitacionais já edificados, 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, no âmbito do Programa 1.º Direito – Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.-----

Todos os fogos serão destinados a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições 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; assim como no Aviso de Publicitação n.º 01/C02 -01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.-----

As peças do presente procedimento serão integralmente disponibilizadas a todos os interessados no sítio oficial do município na internet, em [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt).-----

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação deste edital e termina no 60º dia a contar da publicitação do presente Edital. -----

### **CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:** -----

Para a aquisição dos 37 fogos habitacionais, o município de Felgueiras terá um financiamento de 2.626.256,00 € (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e seis euros), devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Felgueiras, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do concelho e do Programa 1.º Direito – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.-----

### **I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS** -----

O Município pretende adquirir 37 fogos habitacionais enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos em propriedade horizontal, ou prédios correspondentes a moradias





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

(unifamiliares) ou frações de moradias (moradias bifamiliares), correspondentes aos tipos T1 e T2, nas seguintes quantidades previstas: -----

• Tipologia T1: 19 habitações -----

• Tipologia T2: 18 habitações -----

As habitações a adquirir devem observar os limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia infra indicados: -----

	T1	T2
Área bruta mínima	52	72
Área bruta máxima	98	128

Os fogos habitacionais a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a fogos destinados a habitação, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança. -----

As habitações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada e elementos estruturais (inexistência de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, etc.), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental. -----

Serão excluídas propostas de imóveis que apresentem estado de conservação “Mau” ou “Péssimo” no âmbito da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC). -----

Do ponto de vista do seu desempenho energético, os imóveis devem, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, na redação resultante das suas sucessivas alterações, sendo dotados de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis deverão ser dotados de





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

certificado energético B- ou superior, no caso serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético com a classificação mínima D, no caso dos imóveis que não sejam novos. -----

## **II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO -----**

Para a aquisição dos fogos, estima-se que o município da Felgueiras realize um investimento total cifrado em 2.626.256,00 € (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e seis euros), nos termos resultantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Felgueiras, nos termos da Estratégia Local de Habitação, aprovada em reunião da Assembleia Municipal de Felgueiras. -----

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o valor máximo de investimento correspondente ao valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Felgueiras, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial) conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. -----

As propostas apresentadas que integrem preços de imóveis que não observem o valor máximo de investimento acima referenciado serão automaticamente excluídas. -----

A determinação do valor a pagar pelo fogo será aquele que resultar da aplicação do definido no ponto VIII) do presente edital. -----

## **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 Felgueiras, 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 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 cumulativas, sob pena de exclusão de proposta: -----







- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial; -----
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam; -----
- c) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização; -----
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos. -----
- e) Possuírem classificação energética correspondente, no mínimo, à classe D, não sendo admitidos imóveis com classificações E e F; -----
- f) Na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, adiante descrita e enquadrada, obtenham classificação igual ou superior a "Médio", em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), no âmbito do processo de análise e ponderação das propostas; -----
- g) Disporem de elevador / ascensor, exceto quando se trate de imóveis localizados no piso térreo (rés-do-chão), sendo admissível que o acesso entre a via pública e a porta da habitação compreenda desnível com recurso a escadas. -----

#### **V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS** -----

A apresentação das propostas realiza-se por via eletrónica através do email [habitacao@cm-felgueiras.pt](mailto:habitacao@cm-felgueiras.pt), mediante o preenchimento de formulário disponibilizado em sítio eletrónico [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt). -----

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

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel; -----
- b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação; -----
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo; -----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação; -----
- e) Caderneta Predial do imóvel válida; -----
- f) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido; -----
- g) Proposta de preço tendo por referência o valor máximo de investimento por m2 de área bruta privativa estabelecido previamente; -----
- h) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel; -----
- i) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características, bem como o respetivo estado de conservação, com registos correspondentes a todos os compartimentos e espaços da fração, incluindo áreas dependentes, bem como do aspeto geral exterior do(s) edifício(s) em que se insere(m), com evidências das fachadas e da entrada comum referente ao imóvel; -----
- j) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social e certidão do registo criminal da(s) pessoa(s) singular(es) e/ou coletiva(s). -----

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. -----

#### **VI) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS** -----

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, por escrito, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao 10.º dia após a publicação do presente edital, através do correio eletrónico [habitacao@cm-felgueiras.pt](mailto:habitacao@cm-felgueiras.pt) -----

Os esclarecimentos serão prestados por escrito, até ao 20.º dia a contar da mesma data, através do correio eletrónico [geral@cm-felgueiras.pt](mailto:geral@cm-felgueiras.pt) -----

#### **VII) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS** -----

O prazo para apresentação de propostas termina às 19.00H do 60.º dia a contar da publicitação do presente Edital. -----

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. -----

As propostas apresentadas serão válidas por um período mínimo de 90 dias após a data de entrega. -





Admite-se a possibilidade de lançamento de novas consultas públicas caso o número total de fogos previstos não fique assegurado neste procedimento. -----

### VIII) ANÁLISE DAS PROPOSTAS -----

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, 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. -----

O Júri do Procedimento será constituído por um Presidente, dois vogais e dois suplentes, designados por meu despacho de 08 de agosto de 2023. -----

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. -----

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, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto. -----

As vistorias técnicas determinarão ainda: -----

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina; -----
- b) Os vícios e as reparações necessárias do 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, de acordo com a metodologia / ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro). -----

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. -----







As vistorias serão realizadas por técnico(s) habilitados, nos termos previstos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação conducente à determinação do nível de conservação, com as competências adequadas e necessárias, designadamente engenheiro ou arquiteto, podendo ser um ou mais, consoante o número de vistorias a realizar. -----

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 integral, os requisitos melhor descritos acima, designadamente o valor máximo de investimento estabelecido na alínea II), bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito. -----

Nos termos referidos previamente, o Júri não admitirá as propostas de imóveis que, na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, obtenham classificação "Mau" ou "Péssimo", em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), propondo, assim, a sua exclusão. -----

O Júri do procedimento pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelo concorrente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis. -----

## **IX) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS** -----

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho. -----

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

### **A) VALOR DA VENDA PROPOSTO (EURO) POR M2 DE ÁREA BRUTA PRIVATIVA – 50%;**

A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula: -----

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax)*100] -----$$

Em que: -----

Vp – valor de venda proposto por €/por m2 de área bruta privativa\*; -----

Pmax – Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa [cf. Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – valor





mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Felgueiras, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa\* da habitação].

-----  
\* A área bruta privativa corresponde à definição estabelecida no número 2 do artigo 40.º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) - é "a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1". (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12). Trata-se, em geral, do espaço disponível dentro da habitação, incluindo a estrutura que a envolve. Todos os compartimentos da casa entram na contabilização da área bruta privativa, incluindo as paredes interiores e as que constituem fachada. No caso de paredes contíguas a outra fração (por exemplo no caso dos apartamentos ou moradias geminadas ou em banda), deve contabilizar-se apenas 50% da parede em questão. -----

A área bruta privativa da fração está inscrita na respetiva caderneta predial (documento comprovativo a incluir no processo de proposta) e não deve ser confundida com o conceito de "área bruta dependente", que se reporta aos espaços de uso exclusivo não integrados na área bruta privativa, mesmo que não se encontrem no interior da fração, tais como varandas (não fechadas), terraços, arrecadações e garagens/lugares de garagem. -----

**B) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, APURADO NO ÂMBITO DA VISTORIA TÉCNICA REALIZADA – 15%:** -----

- I. Excelente: 10 pontos; -----
- II. Bom: 6 pontos; -----
- III. Médio: 3 pontos. -----

**C) DESEMPENHO ENERGÉTICO – 10%:** -----

- I. Certificado Energético A e A+: 10 pontos; -----
- II. Certificado Energético B: 7 pontos; -----
- III. Certificado Energético B-: 5 pontos; -----
- IV. Certificado Energético C: 2 pontos; -----
- V. Certificado Energético D: 1 ponto. -----

**D) PROXIMIDADE A TRANSPORTES PÚBLICOS – 10%:** -----

- I. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros: 10 pontos; -----







CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

II. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos; -----

III. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 1000 metros: 2 pontos. -----

*(Nota: a medição da distância será aferida pelo menor percurso pedonal, entre a porta comum de acesso ao imóvel e a paragem de transporte público)* -----

**E) PROXIMIDADE A AMENIDADES.** -----

Entende-se por amenidades os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar – **10%** -----

I. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros: 10 pontos;

II. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos; -----

III. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros: 2 pontos. -----

**F) Habitação dispõe de arrumos e lugar de estacionamento – 5%:** -----

I. Habitação com lugar de estacionamento e arrumos: 10 pontos; -----

II. Habitação com lugar de estacionamento e sem arrumos: 6 pontos; -----

III. Habitação sem lugar de estacionamento e com arrumos: 3 pontos; -----

IV. Habitação sem lugar de estacionamento e sem arrumos: 0 pontos. -----

A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo Concorrente rege-se pela matriz de avaliação constante do Anexo II ao presente Edital. -----

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

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 Felgueiras. -----

**X) RELATÓRIO PRELIMINAR** -----

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deverá notificar os candidatos 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 deverá 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 alienante não ser o 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. -----

## **XI) AUDIÊNCIA PRÉVIA -----**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os concorrentes, por via eletrónica, 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. -----

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Felgueiras reverter a decisão caso o concorrente venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta. -----

## **XII) RELATÓRIO FINAL -----**

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 de





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vii. da alínea IX) Relatório Preliminar. -----

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase. ---

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, nos termos previstos na alínea X) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior. -----

### **XIII) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA -----**

O município de Felgueiras, 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. -----

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 Felgueiras, 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. -----

### **XIV) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO -----**

O município de Felgueiras deverá 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 do Município de Felgueiras, até à data-limite da entrega de propostas. -----

### **XV) ANEXOS -----**

Constituem anexos ao presente edital os seguintes documentos: -----







CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- a) Anexo I – Despacho n.º 027/2023; -----
- b) Anexo II – Minuta de Proposta; -----
- c) Anexo III – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU). -----

Para informações adicionais deverá utilizar-se o email: [habitacao@cm-felgueiras.pt](mailto:habitacao@cm-felgueiras.pt) -----

-----Para constar e devidos efeitos se publica o presente edital, que vai ser afixado nos lugares de estilo. -----

-----Paços do Concelho de Felgueiras, 09 de agosto de 2023. -----

O Presidente da Câmara,

Nuno  
Alexandre  
Martins da  
Fonseca

Assinado de forma digital por Nuno Alexandre Martins da Fonseca  
DN: c=PT, title=Presidente da Câmara Municipal, o=Município de Felgueiras, sn=Martins da Fonseca, givenName=Nuno Alexandre, cn=Nuno Alexandre Martins da Fonseca  
Dados: 2023.08.09 10:41:51 +0100'

(Nuno Fonseca)





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## **DESPACHO N.º 027/2023**

Considerando a intenção do município de Felgueiras de adquirir 37 fogos habitacionais já edificados, 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, no âmbito do Programa 1.º Direito – Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), Investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

Considerando que todos os fogos serão destinados a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições 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; assim como no Aviso de Publicitação n.º 01/C02 -01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

Nesta conformidade:

As peças do presente procedimento serão integralmente disponibilizadas a todos os interessados no sítio oficial do município na internet, em [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt);

O prazo para apresentação de propostas tem início no dia da publicação deste edital e termina no 60º dia a contar da publicitação do presente Edital.

Para os devidos efeitos o presente despacho será objeto de um edital, que vai ser afixado nos lugares de estilo.

### **CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:**

Para a aquisição dos 37 fogos habitacionais, o município de Felgueiras terá um financiamento de 2.626.256,00 € (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e seis euros), devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Felgueiras, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do concelho e do Programa 1.º Direito – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.





## I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Município pretende adquirir 37 fogos habitacionais enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos em propriedade horizontal, ou prédios correspondentes a moradias (unifamiliares) ou frações de moradias (moradias bifamiliares), correspondentes aos tipos T1 e T2, nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 19 habitações
- Tipologia T2: 18 habitações

As habitações a adquirir devem observar os limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia infra indicados:

	T1	T2
Área bruta mínima	52	72
Área bruta máxima	98	128

Os fogos habitacionais a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a fogos destinados a habitação, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.

As habitações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada e elementos estruturais (inexistência de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, etc.), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental.

Serão excluídas propostas de imóveis que apresentem estado de conservação “Mau” ou “Péssimo” no âmbito da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC).







CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Do ponto de vista do seu desempenho energético, os imóveis devem, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, na redação resultante das suas sucessivas alterações, sendo dotados de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis deverão ser dotados de certificado energético B- ou superior, no caso serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético com a classificação mínima D, no caso dos imóveis que não sejam novos.

## **II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO**

Para a aquisição dos fogos, estima-se que o município da Felgueiras realize um investimento total cifrado em 2.626.256,00 € (dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e seis euros), nos termos resultantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Felgueiras, nos termos da Estratégia Local de Habitação, aprovada em reunião da Assembleia Municipal de Felgueiras.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o valor máximo de investimento correspondente ao valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Felgueiras, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial) conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

As propostas apresentadas que integrem preços de imóveis que não observem o valor máximo de investimento acima referenciado serão automaticamente excluídas.

A determinação do valor a pagar pelo fogo será aquele que resultar da aplicação do definido no ponto VIII) do presente despacho.

## **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





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Felgueiras, 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 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 cumulativas, sob pena de exclusão de proposta:

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos.
- e) Possuírem classificação energética correspondente, no mínimo, à classe D, não sendo admitidos imóveis com classificações E e F;
- f) Na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, adiante descrita e enquadrada, obtenham classificação igual ou superior a “Médio”, em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), no âmbito do processo de análise e ponderação das propostas;
- g) Disporem de elevador / ascensor, exceto quando se trate de imóveis localizados no piso térreo (rés-do-chão), sendo admissível que o acesso entre a via pública e a porta da habitação compreenda desnível com recurso a escadas.

#### **V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

A apresentação das propostas realiza-se por via eletrónica através do email [habitacao@cm-felgueiras.pt](mailto:habitacao@cm-felgueiras.pt), mediante o preenchimento de formulário disponibilizado em sítio eletrónico [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt).





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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

a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;

b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação;

c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;

d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;

e) Caderneta Predial do imóvel válida;

f) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido;

g) Proposta de preço tendo por referência o valor máximo de investimento por m<sup>2</sup> de área bruta privativa estabelecido previamente;

h) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;

i) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características, bem como o respetivo estado de conservação, com registos correspondentes a todos os compartimentos e espaços da fração, incluindo áreas dependentes, bem como do aspeto geral exterior do(s) edifício(s) em que se insere(m), com evidências das fachadas e da entrada comum referente ao imóvel;

j) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social e certidão do registo criminal da(s) pessoa(s) singular(es) e/ou coletiva(s).

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.

## VI) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS







CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, por escrito, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao 10.º dia após a publicação do edital, através do correio eletrónico [habitacao@cm-felgueiras.pt](mailto:habitacao@cm-felgueiras.pt).

Os esclarecimentos serão prestados por escrito, até ao 20.º dia a contar da mesma data, através do correio eletrónico [geral@cm-felgueiras.pt](mailto:geral@cm-felgueiras.pt).

### **VII) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de propostas termina às 19.00H do 60.º dia a contar da publicação do Edital.

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 Edital.

As propostas apresentadas serão válidas por um período mínimo de 90 dias após a data de entrega.

Admite-se a possibilidade de lançamento de novas consultas públicas caso o número total de fogos previstos não fique assegurado neste procedimento.

### **VIII) ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, 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.

Nesta conformidade nomeio o seguinte Júri do Procedimento, o qual será constituído por um Presidente, dois vogais e dois suplentes, designadamente:

- a) Presidente: Arqt.º Paulo Valença;
- b) 1.º Vogal: Eng.º Armando Carvalho, Técnico Superior do Município de Felgueiras;
- c) 2.º Vogal: Dr. João Sampaio, Técnico Superior do Município de Felgueiras;
- d) Suplente: Eng.º Luís Barros, Chefe de Divisão de Obras, do Município de Felgueiras;
- e) Suplente: Dr.ª Sara Carvalho, Técnica Superior do Município de Felgueiras;





Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

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.

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, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto..

As vistorias técnicas determinarão ainda:

As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;

- a) Os vícios e as reparações necessárias do imóvel;
- b) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- c) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo, de acordo com a metodologia / ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

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.

As vistorias serão realizadas por técnico(s) habilitados, nos termos previstos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação conducente à determinação do nível de conservação, com as competências adequadas e necessárias, designadamente engenheiro ou arquiteto, podendo ser um ou mais, consoante o número de vistorias a realizar.

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 integral, os requisitos melhor descritos acima, designadamente o valor máximo de investimento estabelecido na alínea II), bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.





Nos termos referidos previamente, o Júri não admitirá as propostas de imóveis que, na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, obtenham classificação "Mau" ou "Péssimo", em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), propondo, assim, a sua exclusão.

O Júri do procedimento pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelo concorrente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

### **IX) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho.

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

#### **A) VALOR DA VENDA PROPOSTO (EURO) POR M2 DE ÁREA BRUTA PRIVATIVA – 50%;**

A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax)*100]$$

Em que:

Vp – valor de venda proposto por €/por m2 de área bruta privativa\*;

Pmax – Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa [cf. Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Felgueiras, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa\* da habitação].

\* A área bruta privativa corresponde à definição estabelecida no número 2 do artigo 40.º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) - é "a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1". (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12). Trata-se, em geral, do espaço disponível dentro da habitação, incluindo a estrutura que a envolve. Todos os compartimentos da casa entram na contabilização da área bruta privativa, incluindo as paredes interiores e as que constituem fachada. No caso de paredes contíguas a outra fração (por exemplo no





caso dos apartamentos ou moradias geminadas ou em banda), deve contabilizar-se apenas 50% da parede em questão.

A área bruta privativa da fração está inscrita na respetiva caderneta predial (documento comprovativo a incluir no processo de proposta) e não deve ser confundida com o conceito de “área bruta dependente”, que se reporta aos espaços de uso exclusivo não integrados na área bruta privativa, mesmo que não se encontrem no interior da fração, tais como varandas (não fechadas), terraços, arrecadações e garagens/lugares de garagem.

**B) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, APURADO NO ÂMBITO DA VISTORIA TÉCNICA REALIZADA – 15%:**

- I. Excelente: 10 pontos;
- II. Bom: 6 pontos;
- III. Médio: 3 pontos.

**C) DESEMPENHO ENERGÉTICO – 10%:**

- I. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
- II. Certificado Energético B: 7 pontos;
- III. Certificado Energético B-: 5 pontos;
- IV. Certificado Energético C: 2 pontos;
- V. Certificado Energético D: 1 ponto.

**D) PROXIMIDADE A TRANSPORTES PÚBLICOS – 10%:**

- I. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros: 10 pontos;
- II. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos;
- III. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 1000 metros: 2 pontos.

*(Nota: a medição da distância será aferida pelo menor percurso pedonal, entre a porta comum de acesso ao imóvel e a paragem de transporte público)*

**E) PROXIMIDADE A AMENIDADES.**

Entende-se por amenidades os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar – **10%**

- I. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros: 10 pontos;







CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

II. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos;

III. A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros: 2 pontos.

**F) Habitação dispõe de arrumos e lugar de estacionamento – 5%:**

I. Habitação com lugar de estacionamento e arrumos: 10 pontos;

II. Habitação com lugar de estacionamento e sem arrumos: 6 pontos;

III. Habitação sem lugar de estacionamento e com arrumos: 3 pontos;

IV. Habitação sem lugar de estacionamento e sem arrumos: 0 pontos.

A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo Concorrente rege-se pela matriz de avaliação constante do Anexo II ao presente Despacho.

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

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 Felgueiras.

**X) RELATÓRIO PRELIMINAR**

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deverá notificar os candidatos 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 deverá 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 Despacho;
- 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 alienante não ser o 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.

### **XI) AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os concorrentes, por via eletrónica, 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. -----

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Felgueiras reverter a decisão caso o concorrente venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta.

### **XII) RELATÓRIO FINAL**

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 de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vii. da alínea IX) Relatório Preliminar.

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase.

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, nos termos previstos na alínea X) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

### **XIII) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

O município de Felgueiras, 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





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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 Felgueiras, 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.

#### **XIV) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O município de Felgueiras deverá 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 Edital e Anexos, está disponível para consulta no sítio do Município de Felgueiras, até à data-limite da entrega de propostas.

Paços do Concelho de Felgueiras, 08 de agosto de 2023.

O Presidente da Câmara,

Nuno  
Alexandre  
Martins da  
Fonseca

Assinado de forma digital por  
Nuno Alexandre Martins da  
Fonseca  
DN: cn=PT, title=Presidente da  
Câmara Municipal, o=Município  
de Felgueiras, sn=Martins da  
Fonseca, givenName=Nuno  
Alexandre, cn=Nuno Alexandre  
Martins da Fonseca  
Dados: 2023.08.08 17:53:09  
+0100'

(Nuno Fonseca)



NIPG: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Funcionário: \_\_\_\_\_

**Ao Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras**

**Assunto: Formulário de proposta de venda de fogos habitacionais**

**IDENTIFICAÇÃO DO (A) REQUERENTE**

Nome \_\_\_\_\_

Morada \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

NIF \_\_\_\_\_ Tel \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Autorizo ser notificado(a) para o e-mail indicado

**PRETENSÃO**

**1) 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 \_\_\_\_\_

**2) Situação dos imóveis**

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 com necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em qualquer das áreas e equipamentos que os compõem.

**3) Identificação dos imóveis objeto de proposta**

I  
Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Código de acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_

Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_

Tipologia: \_\_\_\_\_

Área bruta privativa: \_\_\_\_\_

Classe energética \_\_\_\_\_

Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

II  
Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_



Código de acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_

Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_

Tipologia: \_\_\_\_\_

Área bruta privativa: \_\_\_\_\_

Classe energética \_\_\_\_\_

Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

**III**

Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Código de acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_

Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_

Tipologia: \_\_\_\_\_

Área bruta privativa: \_\_\_\_\_

Classe energética \_\_\_\_\_

Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

**IV**

Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Código de acesso à certidão permanente: \_\_\_\_\_

Andar/Fração Autónoma: \_\_\_\_\_

Tipologia: \_\_\_\_\_

Área bruta privativa: \_\_\_\_\_

Classe energética \_\_\_\_\_

Valor de venda (€): \_\_\_\_\_

---

**DOCUMENTOS A ANEXAR**

- 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).
- Cademeta predial das frações ou unidades independentes habitacionais.
- Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido.
- Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social e registo criminal da pessoa(s) singular(es) e/ou coletiva(s).
- Outros: \_\_\_\_\_

---

**Toma conhecimento:**

1. O Município de Felgueiras utiliza os dados pessoais constantes neste formulário, para dar resposta aos seus pedidos bem como à instrução do respetivo processo. Os dados pessoais poderão ainda servir para prestar informações sobre assuntos da cidade, fins estatísticos e/ou realização de estudos.
2. O uso da informação é efetuado no cumprimento da legislação aplicável, de forma a ser assegurada a confidencialidade e segurança dos dados pessoais fornecidos. A entidade responsável pela recolha e tratamento de dados pessoais é a Câmara Municipal de Felgueiras.
3. Para mais informações sobre as práticas de privacidade, consulte o nosso site [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

Felgueiras, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

---

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./Pc.: .....  
 Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: .....  
 Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....  
 Artigo matricial: ..... Fração: ..... Código SIG (facultativo): .....

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício: |\_|\_|      N.º de unidades do edifício: |\_|\_|      Época de construção: \_\_\_\_\_      Tipologia estrutural: \_\_\_\_\_      N.º de divisões da unidade: |\_|\_|      Uso da unidade: \_\_\_\_\_

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações (a)  \_\_\_\_\_  
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)  \_\_\_\_\_  
 Índice de anomalias (a/b)  \_\_\_\_\_

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
     Excelente       Bom       Médio       Mau       Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:      Sim       Não

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico:.....      Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_      (Validade: 3 anos)