

PROGRAMA/CADERNO DE ENCARGOS

“2ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

Mário Constantino Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, torna pública a intenção do Município de Barcelos de adquirir **74 fogos habitacionais já edificadas, em construção ou a construir**. Todos os fogos serão destinados, no seio do programa 1.º Direito, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência – 2ª Republicação, 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, 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/CO2-01/2021 - Componente 02 - Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 2ª Republicação.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

Para adquirir os fogos, o Município de Barcelos pretende obter um financiamento de **€ 7.644.566,30 (sete milhões seiscentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e sessenta e seis euros e trinta cêntimos)**, cujas componentes de comparticipação não reembolsável e de empréstimo bonificado estão devidamente enquadradas no acordo de colaboração celebrado com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (doravante designado por IHRU), no âmbito do Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

1. OBJETO DA OFERTA

O Município pretende adquirir 74 fogos, correspondentes aos tipos T1 e T2, situados no concelho de Barcelos, e nas quantidades previstas, sendo o primeiro critério de seleção, os fogos já edificadas.

- Tipologia T1: **44** habitações
- Tipologia T2: **30** habitações

2. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

Para aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Barcelos realize um investimento máximo total estimado de **€ 7.871.364,94 (sete milhões oitocentos e setenta e um mil e trezentos e sessenta e quatro euros e noventa e quatro cêntimos)**, nos termos da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privadas pelo último valor mediano das vendas por metro quadrado (m2) de alojamentos familiares novos (euro), por concelho ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 2.º, da Portaria n.º 138 -C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de *facere* de montante determinável.

Não obstante o valor financeiro acima apresentado, cumpre patentear que nada obsta a que o Município de Barcelos possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total do presente edital, conforme considere necessário e/ou conveniente.

O Município, atendendo aos prazos de entrega pagará o valor máximo por metro quadrado (m2), conforme a seguinte tabela:

Prazo máximo de entrega	Valor por m2
Até 30 de junho de 2026	Até 1.333,42€
Até 31 de agosto de 2026	Até 1.300,00€
Até 31 de dezembro de 2026	Até 1.295,00€

As propostas apresentadas que integrem preços de imóveis que ultrapassem o valor máximo de investimento, por metro quadrado, acima referenciado serão automaticamente excluídas.

A) FOGOS HABITACIONAIS JÁ EDIFICADOS

As habitações a adquirir do tipo T1 e T2 devem observar os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU):

	T1	T2
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72

Os fogos 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, os 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.

Os fogos devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada (livre 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 ambiental.

Do ponto de vista do seu desempenho energético, as habitações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis terão de ser dotados de certificado energético B- ou superior, no caso de serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético C ou D no caso de imóveis que não sejam novos.

B) FOGOS HABITACIONAIS, EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR:

As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área bruta fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, que se resumem no quadro infra.

	T1	T2
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72
Área bruta por tipologia – referencial máximo (metros quadrados)	73	95

Os fogos a adquirir pelo Município de Barcelos deverão ser construídos 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 ou prédios destinados à habitação, de acordo com as alíneas k) e l) do mesmo artigo, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.

Os fogos devem ser construídos de acordo com as legis artis, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

Do ponto de vista energético, os fogos propostos devem proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (Nearly Zero Energy Building), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/202, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária.

Sob pena de rescisão contratual, a totalidade das frações terão de ser entregues com apresentação das respetivas licenças de utilização ou outro instrumento que confira validade equivalente, estando as cozinhas equipadas com o respetivo mobiliário (banca, exaustor e armários) e equipamento de aquecimento de águas sanitárias.

Os fogos a edificar no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento podem ser isentos de taxas urbanísticas, nos termos que vierem a ser determinados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Todas as obras de urbanização (arruamentos, passeios, arranjos exteriores, estacionamento, redes de baixa tensão e iluminação pública, redes de saneamento e abastecimento de água, rede de combate a incêndios, drenagem de águas pluviais, gás natural, telecomunicações, gestão de resíduos sólidos urbanos, etc.) são realizadas por conta do promotor, devendo o empreendimento ficar desde logo servido por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes.

O prazo de garantia dos imóveis será de 10 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; 5 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas; 3 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.

Não se prevê a formalização de um contrato de empreitada entre o Município e o(s) promitente(s) vendedor(es), mas sim um contrato promessa de compra e venda seguido de escritura de compra das frações, desocupadas e livres de ónus e encargos.

1) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de fogos 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 no concelho de Barcelos, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

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.

Na circunstância de a candidatura ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento seja um contrato promessa de compra e venda, será exigida, com a candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Barcelos, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato.

A mencionada caução será libertada aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Barcelos, no caso de a candidatura ser aceite e selecionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

II) 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, designadamente ao nível do estado de conservação;
- 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.

III) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

As propostas deverão ser apresentadas pessoalmente, no Balcão Único de Atendimento do Município de Barcelos, nas horas normais de expediente (de segunda a sexta-feira, entre as 9h00m e as 17h00m).

As propostas deverão ser apresentadas, em envelope fechado, com a seguinte identificação no exterior:

- a) OPA N.º 2/DPM;
- b) Identificação dos interessados.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, disponibilizando as informações e documentos comprovativos infra referidos, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitados 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 **(para fogos já edificadas)**;

d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação **(para fogos já edificadas)**;

e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² de área bruta privativa;

f) Indicação da área bruta privativa do imóvel;

g) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características **(para fogos já edificadas)**;

h) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

i) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o imóvel, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;

j) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato;

l) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico **(para fogos em construção ou a construir)**;

m) Informação Prévia Favorável, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ou outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver (**para fogos em construção ou a construir**);

n) Memória descritiva das soluções a implementar, designadamente e de forma expressa os seguintes elementos (**para fogos em construção ou a construir**):

- a. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
- b. Implantação do edifício;
- c. Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;
- d. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;
- e. Prazo de execução da obra (em meses) e respetivo cronograma cuja datas limites são as estipuladas na alínea c) do ponto VII), data em que já deverá se encontrar emitida a respetiva licença de utilização.

o) A proposta e todos os documentos e comunicações, de todos as fases do presente procedimento, devem ser redigidas em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara, para todos os efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais.

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

IV) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, através de correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Os esclarecimentos serão prestados aos interessados, através do correio eletrónico mencionado, até ao segundo terço do prazo fixado para apresentação de propostas.

V) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do **30º dia**, a contar da data do Edital da oferta pública de aquisição.

VI) 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 pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Dra. Helga Coelho
- b) 1.º Vogal Efetivo: Dr. Nuno Oliveira
- c) 2.º Vogal Efetivo: Eng. Paulo costa
- d) 3.º Vogal Efetivo: Arq. Rui Sousa
- e) 4.º Vogal Efetivo: Dra. Alcina Nogueira
- f) 5.º Vogal Efetivo: Dr. Pedro Maciel
- g) 1.º Vogal Suplente: Eng. Isabel Silva
- h) 2.º Vogal Suplente: Eng. Juvenal Alves
- i) 3.º Vogal Suplente: Dra. Sandra Dias

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

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

O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, pode ser aferido por vistorias técnicas, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, a constituir para o efeito, tendo em vista, entre

outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas avaliarão ainda:

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

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha técnica (anexo II) que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

O acompanhamento de obra dos imóveis, em construção ou a contruir, pode ser realizado por vistorias, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, devendo ser recolhida e reduzida a escrito em Relatório Técnico que irá integrar o processo de avaliação do projeto sujeito a avaliação, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as legis artis e com as exigências procedimentalmente fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

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.

Caberá ao Município de Barcelos a responsabilidade pela realização das vistorias e avaliações do estado de conservação de imóveis anteriormente referidos.

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 melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos 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.

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).

VII) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

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 € /por m2 de Área Bruta Privativa — 45 % **(VVP)**;
- B) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada — 5% **(EC)**;
- C) Prazo máximo de entrega – 50% **(PME)**.

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às milésimas:

$$PF = (45\% \times VVP) + (5\% \times EC) + (50\% \times PME)$$

- a) Valor da venda proposto € /por m2 de Área Bruta Privativa — 45 % **(VVP)**:
 - I. Até 1.295,00€: 10 pontos;
 - II. Até 1.300,00€: 9 pontos;
 - III. Até 1.333,42€: 8 pontos;
- b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada — 5% **(EC)**:
 - I. Excelente: 10 pontos;

- II. Bom: 7 pontos;
- III. Médio: 5 pontos;

Os fogos em construção ou a construir serão classificados no estado de conservação – excelente.

c) Prazo máximo de entrega – 50% (PME):

- I. Até 31/05/2026: 10 pontos;
- II. Até 30/06/2026: 9 pontos;
- III. Até 31/08/2026: 8 pontos;
- IV. Até 31/12/2026: 7 pontos;

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada pelos seguintes critérios de desempate e pela seguinte ordem:

- I - Maior área bruta privativa do bem imóvel;
- II - Sorteio.

VIII) RELATÓRIO PRELIMINAR

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.

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 Programa;
- 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 II);
- iv. O formulário previsto na alínea III) “Modo de Apresentação de Propostas” não se encontrar devidamente preenchido;
- v. Propostas apresentadas em espaços centrais classificados na Planta de Ordenamento do PDM e atividades económicas;
- vi. Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente Programa;
- vii. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel ou não apresentar o respetivo contrato promessa de compra e venda sobre o mesmo;

- viii. O imóvel estar onerado com algum ónus ou encargo;
- ix. 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.

Serão ainda excluídas de análise posterior os fogos que apresentarem áreas inferiores ou superiores às mínimas e máximas, respetivamente, apresentadas no ponto A) e B).

IX) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando um prazo de 5 (cinco) dias para se pronunciarem, por escrito, por analogia ao artigo 123.º do Código dos Contratos Públicos.

X) 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 se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a ix. da alínea VIII) 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 IX) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XI) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Município de Barcelos, 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.

As escrituras de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebradas no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel.

XII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública ou após a celebração do contrato de compra e venda, no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

O valor a pagar pelo Município de Barcelos não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo valor máximo elencado na alínea a) do ponto VII) do presente programa.

A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90% com a entrega do imóvel. O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública, ou após a celebração do contrato de compra e venda, ou no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

XIII) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS (para fogos em construção ou a construir)

Durante a construção dos imóveis, o Município de Barcelos, nomeadamente a Comissão Técnica a constituir para o efeito, poderá realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada.

Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Barcelos, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes.

As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que S corresponde ao montante da sanção, V é igual ao valor do contrato e A é o número de dias em atraso.

A sanção pecuniária prevista no ponto anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

XIV) RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA (para fogos em construção ou a construir)

Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Barcelos, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

XV) GARANTIA BANCÁRIA CONTRATUAIS (para fogos em construção ou a construir)

O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Barcelos, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

XVI) CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Programa/Caderno de Encargos e Anexos, está disponível para consulta no DCP – Departamento Contratação Pública, na Divisão de Património Municipal da Câmara Municipal de Barcelos, até à data-limite da entrega de propostas, sob pedido de marcação através de correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Constituem anexos ao presente Programa/Caderno de Encargos os seguintes documentos:

- a) Anexo I – Formulário para Apresentação de Proposta;
- b) Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU);

Anexo I

– Minuta de Proposta –

MUNÍCIPIO DE BARCELOS
OFERTA PÚBLICA N.º 02/DPM

“2ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

Proposta de Venda de Imóvel de Habitação

..... [Nome(s) do(s) proprietário(s)], residente em [morada], com o(s) número(s) fiscal(ais) de contribuinte / número(s) de pessoa coletiva) , tendo tomado conhecimento da oferta pública para aquisição de imóveis habitacionais pelo Município de Barcelos, apresenta proposta de venda, de harmonia com as condições estabelecidas no referido programa/caderno de encargos, do seguinte prédio urbano / fração autónoma urbana: Fração autónoma designada pela(s) letra(s) ___ do prédio urbano _____, sito(a) _____, freguesia de _____, concelho de Barcelos, com descrição na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____ da freguesia _____, inscrito(a) na matriz predial urbana sob o artigo n.º _____ da freguesia de _____, construído em ___/___/___ (data de construção, cf. caderneta predial), licença de utilização n.º _____, com o certificado energético n.º _____ a que cabe a classificação _____, com a área bruta privativa de _____ m2, com prazo de entrega ___/___/___ e pelo preço de _____ € (escrever o valor em numeral e por extenso).

Endereço do correio eletrónico para efeitos de notificação no âmbito da oferta pública de aquisição: _____

Na presente proposta houve intervenção de ... [identificação do mediador imobiliário, caso aplicável], titular da licença AMI n.º ... * * Eliminar o parágrafo, caso não haja intervenção de entidade de mediação imobiliária.

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

[assinatura do proprietário – adicionar linhas em função do necessário]

Anexo II

- Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU) -



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico | número da ficha

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

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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 =	_____
Outras partes comuns								
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 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 =	_____
Unidade								
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 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 <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- 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 <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

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)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/hrau)