

## Edital n.º 01/VSS/2024

MINUTA DE AVISO  
CONSULTA AO MERCADO Nº 01/MO/2024, PARA AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS DE TIPOLOGIA T1, T2, T3 e T4

### 1. Objeto da consulta

A presente consulta tem por objeto a seleção de imóveis, para aquisição, pelo Município de Odivelas, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea g), do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação e do estabelecido no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto de 2007, na sua atual redação, de frações para habitação, de tipologia T1, T2, T3 e T4, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Odivelas (ELHO), até ao valor global de 8.520.743€ (oito milhões quinhentos e vinte mil, setecentos e quarenta e três euros), e que cumpram os seguintes requisitos:

- 1.1. Localizarem-se no Concelho de Odivelas
- 1.2. Serem detentores de licença de utilização, se aplicável;
- 1.3. As frações habitacionais devem ter condições de utilização imediata, sem necessidade de obras de reabilitação ou de conservação em quaisquer das áreas que os compõem;
- 1.4. Os valores máximos de proposta de venda não ultrapassem o seguinte valor produto do último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos nos últimos 12 meses (€) no Concelho de Odivelas, publicado pelo I.N.E., I.P. – VMV<sup>1</sup>: 2.699€/m<sup>2</sup> pela área bruta privativa, e com um limite máximo (VM) por tipologia conforme a tabela<sup>2</sup> seguinte:

Tipologia	T1	T2	T3	T4
Área máxima majorada (AMM)	77	100	123	134
Valor máximo imóvel (VMV x AMM)	207.823,00 €	269.900,00 €	356.268,00 €	361.666,00 €

Os valores de área e aquisição utilizados no cálculo serão arredondados às unidades

- 1.5. Serem entregues sem ónus e/ou encargos e livres de pessoas e bens;
- 1.6. O valor da proposta deve ser garantido pelo prazo de 90 (noventa) dias úteis;

<sup>1</sup> Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral, INE (2023)

<sup>2</sup> Os valores da tabela resultam do produto valor máximo de área por tipologia de habitação ao abrigo da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro (alterada pela Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro - revê o regime de habitação de custos controlados) acrescido de 5% (AMM) pelo valor m<sup>2</sup> indicado em 1.4

1.7. O número de fogos a adquirir por tipologia e:

Tipologia	T1	T2	T3	T4
Unidades (frações)	1	8	12	6

## 2. Verificação das condições

O cumprimento das condições previstas no número anterior é requisito para a análise das propostas de venda, mas não constitui, por si, garantia de seleção dos imóveis com vista à sua aquisição.

## 3. Proponentes

- 3.1. Pode apresentar proposta, no âmbito da presente consulta, qualquer pessoa singular ou pessoa coletiva que seja proprietária dos imóveis objeto da proposta.
- 3.2. São admitidas propostas apresentadas por empresas de mediação imobiliária, devidamente licenciadas, desde que detenham os poderes necessários para a prática de todos os atos inerentes à entrega das propostas e aos demais procedimentos da consulta.

## 4. Propostas

- 4.1. Os proponentes devem apresentar uma proposta por cada fração habitacional que queiram vender, sendo responsáveis pelos encargos inerentes à respetiva elaboração.
- 4.2. Cada proposta deve ser redigida de acordo com a minuta tipo constante do Anexo I, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas.
- 4.3. A proposta é instruída com os seguintes documentos, redigidos em língua portuguesa:
  - a) Relativos ao concorrente ou, no caso de representação ou intermediação, do proprietário dos imóveis:
    - i. Original ou cópia autenticada da Declaração de Início de Atividade, para empresários em nome individual, ou Certificado de registo comercial ou o respetivo código de acesso, para pessoas coletivas;
    - ii. Certidão comprovativa de que a situação do concorrente se encontra regularizada perante a Segurança Social;
    - iii. Certidão comprovativa de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada;
    - iv. Procuração com poderes bastantes, se se tratar de contrato de mediação imobiliária ou o concorrente for representado por terceiros.
  - b) Relativos à fração habitacional:
    - i. Plantas da fração;
    - ii. Reproduções fotográficas do exterior do prédio, bem como das principais partes comuns e das habitações objeto da proposta;
    - iii. Certidão predial permanente da fração ou código de acesso à certidão permanente;

- iv. Caderneta predial da fração;
- v. Licença de utilização, ou declaração de isenção da licença de utilização, emitida pelo serviço municipal competente;
- vi. Certificado energético da habitação completo<sup>3</sup> e válido.

4.4. Para efeitos do disposto na alínea 4.3, considera-se que têm a situação contributiva ou tributária regularizada, os que se encontrem em alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 208.º do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social ou nas alíneas b) a d) do n.º 1 do artigo 177.º-A do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

## **5. Entrega das propostas**

- 5.1. As propostas devem ser entregues, por correio sob registo e com aviso de receção, dirigido ao Município de Odivelas, Rua Guilherme Gomes Fernandes, Paços do Concelho - Quinta da Memória, 2675-372 Odivelas, ou através do email – geral@cm-odivelas.pt, até às 23:59 horas do 18 de fevereiro de 2024.
- 5.2. O concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, no caso de a(s) proposta(s) ser(em) recebida(s) depois do prazo de entrega previsto no número anterior.
- 5.3. Cada proposta e os respetivos documentos anexos, quando enviados por correio, deverão ser encerrados num invólucro, opaco e fechado de forma inviolável, no rosto do qual deverá ser indicada a identificação do concorrente, bem como a designação da presente consulta (CONSULTA AO MERCADO Nº 01/MO/2024).
- 5.4. No caso do envio da proposta por email, a proposta e os respetivos documentos anexos, devem ser enviados no formato PDF, não podendo o somatório dos anexos ultrapassar os 10Mb de tamanho, indicado no assunto do email a designação da presente consulta (CONSULTA AO MERCADO Nº 01/MO/2024).

## **6. Causas de exclusão das propostas**

- 6.1. São causas de exclusão das propostas:
  - a) A não apresentação da proposta através do preenchimento da minuta constante do (Anexo I);
  - b) A redação, modo de entrega, ou prazo de entrega da proposta em desconformidade com o disposto no número 4 e no número 5 do presente Anúncio;
  - c) A falta ou a ilegibilidade de qualquer um dos documentos exigíveis nos termos previstos no número 4 do presente Anúncio;
  - d) A existência de compromissos por regularizar com o MO;

---

<sup>3</sup> Define-se no âmbito do presente aviso como 'Certificado energético completo' o documento total emitido pela entidade certificadora.

- e) A evidência da prestação de falsas declarações ou de falsificação de documentos apresentados.

## **7. Critérios de seleção das propostas**

A Comissão de Análise das propostas, procede à identificação dos imóveis que, no âmbito das propostas entregues, tendo por referência características específicas dos mesmos, não devam ser admitidas por terem um valor de **Indicador de hierarquização de proposta (IHP)** inferior a 25 pontos (Anexo II). As propostas que optem pela celebração de escritura de compra e venda são majoradas em 5 pontos.

## **8. Abertura das propostas**

- 8.1. A abertura das propostas é efetuada pela Comissão de Análise composta por três membros, nomeados pelo Presidente de Câmara, um dos quais preside, até 5 dias úteis após o fim da data para apresentação de propostas;
- 8.2. A Comissão de Análise analisa os documentos de habilitação apresentados pelos proponentes, bem como verifica se os documentos apresentados se encontram em conformidade com o previsto no presente Anúncio;
- 8.3. Após a análise prevista no número anterior, a Comissão de Análise delibera sobre a admissão ou exclusão dos proponentes e das respetivas propostas, atentas as situações previstas no número 6 do presente Anúncio.
- 8.4. De tudo o que ocorrer neste ato será lavrada ata, a qual será assinada por todos os membros da Comissão de Análise.

## **9. Decisão sobre as propostas**

- 9.1. Compete à Comissão de Análise, nos termos do presente Anúncio:
  - a) Avaliar a admissão ou exclusão dos proponentes e das respetivas propostas;
  - b) Elaborar a lista das propostas não admitidas, por se verificar a existência de, pelo menos, uma causa de exclusão da proposta ou de não admissão do imóvel (n.º 7 do presente Aviso);
  - c) Elaborar a lista das propostas admitidas e, caso o valor das propostas não exceda o da dotação afeta à presente consulta, ordenar as propostas, dentro de cada tipologia, de acordo com os critérios de hierarquização previstos (Anexo II);
  - d) Notificar os proponentes das propostas excluídas, antes de ser proferida a decisão final, sobre a intenção de exclusão, atribuindo-se um prazo não inferior a 10 dias para a audiência dos interessados;
  - e) Identificar todas as propostas que devem ser objeto de avaliação por perito avaliador;
  - f) Solicitar todos os esclarecimentos aos proponentes que julgue necessários para instruir o processo de avaliação ou que lhe sejam solicitados pelo perito avaliador;

- g) Elaborar um relatório, após a receção das avaliações, contendo as propostas selecionadas para aquisição de imóveis para habitação e submetê-lo à aprovação do executivo municipal;
- h) Após a aprovação, a Comissão de Análise, notifica os proponentes da escolha da sua proposta de oferta de compra, e de que dispõem do prazo de 5 (cinco) dias úteis para se pronunciar sobre as condições de aquisição oferecidas;

#### **10. Pedido de esclarecimentos**

- 10.1. Os proponentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as suas propostas, todos os esclarecimentos que o MO considere necessários à avaliação das mesmas.
- 10.2. Os pedidos de esclarecimentos por parte dos proponentes devem ser apresentados ao MO, por correio eletrónico, para o endereço geral@cm-odivelas.pt, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, sendo a resposta prestada pela mesma via, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

#### **11. Condições de pagamento e celebração dos contratos**

- 11.1. Após o prazo indicado na alínea h) do número 9, será celebrada, preferencialmente, a Escritura de Compra e Venda ou um Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV).
- 11.2. Tratando-se da celebração imediata da escritura definitiva de Compra e Venda, a celebração da mesma tem lugar no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar do prazo indicado na alínea h) do número 9.
- 11.3. Tratando-se da celebração inicial de um CPCV, a celebração do mesmo terá lugar no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do prazo indicado na alínea h) do número 9 e a escritura definitiva de Compra e Venda terá lugar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis após a celebração do CPCV.
- 11.4. Em qualquer circunstância a data da celebração da escritura definitiva de Compra e Venda (CCV) será agendada pelo vendedor, sendo o MO delas notificado com a antecedência mínima de 10 (dez) dias por email ([geral@cm-odivelas.pt](mailto:geral@cm-odivelas.pt)).
- 11.5. No caso de celebração prévia de um CPCV, a data de celebração do mesmo, será agendada pelo vendedor, em articulação com MO, com reconhecimento da assinatura dos outorgantes e atribuindo-se eficácia real.
- 11.6. No caso da celebração de um CPCV, além do estabelecido no ponto anterior, o conteúdo do mesmo terá por base a proposta aceite e do mesmo deverá constar de forma expressa, designadamente:
  - a) A identificação do vendedor e comprador;
  - b) A Identificação do imóvel – (localização, tipologia, inscrição matricial, descrição predial, licença de utilização, sempre que aplicável);

- c) Preço final e forma de pagamento;
- d) Valor do sinal pago, que corresponderá a 10% do preço da prometida aquisição;
- e) Prazo para a formalização da escritura pública de compra e venda;
- f) Definição das penalizações em que o comprador e o vendedor incorrem caso ignorem os prazos e existam quebras no cumprimento do contrato;
- g) Cláusula de alienação livre de quaisquer ónus ou encargos;
- h) Atribuição de eficácia real.

11.7. No caso de não se verificar a celebração da escritura de Compra e Venda (CCV) no prazo previsto no número 11.2, por motivos imputáveis ao vendedor, o Município de Odivelas, reserva-se o direito de considerar a proposta deste sem efeito.

11.8. Concretizando-se o descrito no número anterior, e caso, na lista hierarquizada, subsistam propostas, a Comissão de Análise procederá conforme o número 9 até se esgotarem todas as propostas ou a verba disponível.

## **12. Encargos dos proponentes e dos vendedores**

12.1. São encargos de cada concorrente as despesas inerentes à elaboração da sua proposta.

12.2. O MO assume os encargos e despesas inerentes à celebração dos CPCV e dos contratos de compra e venda definitivos.

## **13. Proteção de dados**

13.1. O Município de Odivelas, com sede na Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 72, 2675-267 Odivelas, é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais, recolhidos pelos serviços municipais e no estrito âmbito das atribuições e competências dos municípios.

13.2. As pessoas singulares (titulares dos dados) poderão contactar, por escrito, a Encarregada de Proteção de Dados (EPD) do Município de Odivelas/Dr.ª Paula Ganchinho, sobre todas as questões relacionadas com o tratamento dos seus dados e o exercício dos seus direitos, via correio eletrónico, através do endereço [protecaodedados@cm-odivelas.pt](mailto:protecaodedados@cm-odivelas.pt), ou via correio postal, para a morada Avenida Amália Rodrigues, n.º 27, 6.º Piso Urbanização da Ribeirada 2675-432 Odivelas.

13.3. Os dados pessoais são recolhidos pelo Município de Odivelas para o fim indicado no ponto 1 do presente aviso e ao abrigo da legislação indicada no mesmo ponto 1.

13.4. As pessoas singulares, titulares dos dados, têm direito:

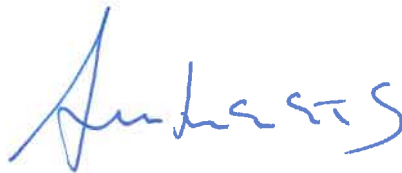
- a) A solicitar ao Município de Odivelas o acesso, a retificação, o apagamento, a limitação ou a oposição do tratamento aos/dos seus dados pessoais, bem como a portabilidade desses dados;
- b) A apresentar reclamação à autoridade nacional de controlo- Comissão Nacional de Proteção de Dados.

- 13.5. Os dados pessoais podem ser fornecidos a autoridades judiciais ou administrativas, para cumprimento de uma obrigação jurídica a que o Município de Odivelas esteja sujeito;
- 13.6. Os dados pessoais recolhidos serão conservados, em função do respetivo enquadramento orgânico e funcional, pelos prazos e nas condições definidas na Portaria n.º 1253/09, de 14 de outubro, que para o presente efeito se constitui em 5 (cinco) anos.
- 13.7. O Município de Odivelas não toma decisões automatizadas, ou seja, não utiliza qualquer forma de tratamento automatizado de dados pessoais.

Odivelas, 2 de fevereiro de 2024

**A Vereadora**

Por Delegação e Subdelegação de Competências  
do Presidente da Câmara Municipal de Odivelas, através do  
Despacho N.º 46/PRES/2021, de 22/out.



**(Susana Santos)**

ANEXO I  
Minuta da Proposta  
CONSULTA AO MERCADO Nº 01/MO/2024

..... (nome completo, estado civil, nome do cônjuge, se for casado, e regime de bens. Se for pessoa coletiva, indicar a sua denominação e nomes de identificação e qualidade das pessoas que de acordo com o pacto social as obriga), residente em ..... (Endereço postal completo), com o número fiscal de contribuinte (ou número de pessoa coletiva) ....., contactável através do n.º de telefone ....., ou email ....., tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º 01/MO/2024 para aquisição de imóveis habitacionais pelo Município de Odivelas, apresenta proposta de venda, de harmonia com as condições estabelecidas na referida Consulta, da seguinte frações autónoma destinadas a habitação do prédio urbano sito \_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_, designada pela letra “\_\_”, correspondente ao \_\_ andar, do referido prédio urbano, pelo preço de € : ..... (escrever o valor em numeral e por extenso).

**Opção de celebração dos contratos (assinalar a opção escolhida):**

Escritura de Compra e Venda (CCV) \_\_\_\_\_

Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) seguido de CCV \_\_\_\_\_

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

Assinatura \_\_\_\_\_



## ANEXO II

### **Critérios de hierarquização das propostas a que se refere o n. 7 do presente aviso**

#### Preço (P)

100 se a proposta apresenta um valor até 80% do valor máximo/m<sup>2</sup>

85 se a proposta apresenta um valor 81% do valor máximo/m<sup>2</sup> e 85% do valor máximo/m<sup>2</sup>

75 se a proposta apresenta um valor 86% do valor máximo/m<sup>2</sup> e 95% do valor máximo/m<sup>2</sup>

50 se a proposta apresenta um valor 96% do valor máximo/m<sup>2</sup> e 100% do valor máximo/m<sup>2</sup>

#### Vetustez (VT)

100 se o imóvel tiver um coeficiente de vetustez igual ou superior a 0,90

75 se o imóvel tiver um coeficiente de vetustez de 0,85

50 se o imóvel tiver um coeficiente de vetustez de 0,80

25 se o imóvel tiver um coeficiente de vetustez igual ou inferior a 0,75

#### Acessibilidade (A)

Acesso ao edifício, à fração e casa de banho a pessoas com mobilidade reduzida – 100

Acesso ao edifício e à fração a pessoas com mobilidade reduzida – 75

Acesso ao edifício a pessoas com mobilidade reduzida – 50

Sem acesso ao edifício a pessoas com mobilidade reduzida – 25

**Indicador de hierarquização de proposta (IHP) = 0,7 \* P + 0,25 \* VT + 0,05 \* A**

As propostas que optem pela celebração de escritura de compra e venda são majoradas em 5 pontos.