

Edital n.º 05/VSS/2022

CONSULTA AO MERCADO Nº 1/MO/2022, PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Objeto da consulta

A presente consulta tem por objeto a seleção de imóveis, para celebração de contratos de arrendamento para subarrendamento, 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 frações habitacionais, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Odivelas (ELHO), 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 qualquer das áreas que os compõem;
- 1.4. Serem de tipologia T1, T2, T3 ou T4;
- 1.5. Os valores máximos de arrendamento não ultrapassem os seguintes valores: 1€8,42/m² de área bruta e com um limite máximo por tipologia conforme a tabela² seguinte:

Tipologia	T1	T2	T3	T4
Área máxima majorada	77	100	123	134
Valor máximo	648€	842€	1.036€	1.128€
Os valores de área e aquisição utilizados no cálculo foram arredondados à unidades				

- 1.6. Serem entregues sem ónus e/ou encargos e livres de pessoas e bens;
- 1.7. Disponibilidade para celebrar contrato de arrendamento por um prazo inicial não inferior a 5 (cinco) anos;
- 1.8. Autorização expressa para subarrendamento;
- 1.9. O valor da proposta deve ser garantido pelo prazo de 90 (noventa) dias úteis;

2. Verificação das condições

O cumprimento das condições previstas no número anterior é requisito para a análise das propostas da celebração de contrato de arrendamento para subarrendamento pelo Município de Odivelas, mas não constitui, por si, garantia de seleção dos imóveis com vista à referida celebração de contrato de arrendamento para subarrendamento;

¹ Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) no Concelho de Odivelas; 3º trimestre de 2021 (INE, 2022) - 8,42€

² 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% pelo valor m² indicado em 1.5

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 arrendar, 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. Código da certidão predial permanente da fração;
 - iii. Caderneta predial da fração;
 - iv. Licença de utilização ou declaração de isenção da licença de utilização, emitida pelo serviço municipal competente;
 - v. Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior, se aplicável;
- 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, até às 23:59 horas do dia 30 de junho de 2022;
- 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 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/2022);

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;
- 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 50 pontos (anexo II);

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 (nº. 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 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 3 (três) 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 arrendamento e submetê-lo a aprovação ao Executivo Municipal;

- h) Após a homologação, a Comissão de Análise, notifica os proponentes da escolha da sua proposta de oferta de arrendamento para subarrendamento, e de que dispõem do prazo de 5 (cinco) dias úteis para se pronunciar sobre as condições contratuais;

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, até 15 (quinze) dias úteis antes da data de termo do prazo para entrega das propostas, sendo a resposta prestada pela mesma via num prazo máximo de 5 (cinco) dias uteis;

11. Condições de pagamento e celebração dos contratos

- 11.1. O Contrato de Arrendamento para Subarrendamento terá lugar no prazo máximo de 30 (trintas) dias a contar do prazo indicado na alínea h) do número 9;
- 11.2. As datas de celebração do Contrato de Arrendamento para Subarrendamento serão agendadas pelo senhorio, sendo o MO, delas notificado com a antecedência mínima de 10 (dez) dias;
- 11.3. No caso de não se verificar a celebração do Contrato de Arrendamento para Subarrendamento no prazo previsto no número 11.2, por motivos imputáveis ao senhorio, o Município de Odivelas, reserva-se o direito de considerar a proposta deste sem efeito;
- 11.4. 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. São encargos do MO, as despesas e encargos inerentes ao Contrato de Arrendamento para Subarrendamento;
- 12.3. O MO assegura a isenção de 20% sobre o IMI sobre as frações objeto de contrato de arrendamento para subarrendamento, durante o período de tempo em que estes se mantiverem vigentes;

13. Proteção de dados

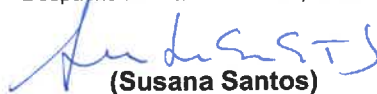
- 13.1. O Município de Odivelas, com sede na Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 72, 2675-267 Odivelas, é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais, recolhidos pelos serviços municipais e no estrito âmbito das atribuições e competências dos municípios;
- 13.2. As pessoas singulares (titulares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

1. 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.;
 2. 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.
- 13.8.

Odivelas, 25 de maio de 2022

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 X/MO/20XX

..... (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), tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º 01/MO/2022 para celebração de contrato de arrendamento para subarrendamento pelo Município de Odivelas, apresenta proposta de arrendamento para subarrendamento, 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) com as seguintes condições:

n. de cauções: _____ (escrever o valor em numeral e por extenso) e o prazo inicial de arrendamento de 5 (cinco) anos.

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/m²

75 se a proposta apresenta um valor 81% do valor máximo/m² e 90% do valor máximo/m²

50 se a proposta apresenta um valor 91% do valor máximo/m² e 100% do valor máximo/m²

Proximidade Transportes públicos coletivos (TPC)

100 se o imóvel se localizar até 25 m de distância de um transporte coletivo público

75 se o imóvel se localizar entre 26 m e 50m de distância de um transporte coletivo público

50 se o imóvel se localizar entre 51 m e 100m de distância de um transporte coletivo público

25 se o imóvel se localizar a mais de 100m de distância de um transporte coletivo público

Vetustez (VT)

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

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

Classe de eficiência energética (CEE)

100 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética A ou A+

75 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética B- ou B

50 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética C

25 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética D

0 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética E ou F

Acessibilidade (A)

Acesso ao edifício e à fração para pessoas com mobilidade reduzida e casa de banho acessível – 100

Acesso ao edifício e à fração para pessoas com mobilidade reduzida – 50

Sem acesso ao edifício para pessoas com mobilidade reduzida – 0

Indicador de hierarquização de proposta (IHP) = 0,3 * P + 0,2* TPC + 0,2 *VT + 0,2* CEE + 0,1* A