

## Edital n.º 02/VSS/2023

### CONSULTA AO MERCADO Nº 02/MO/2023, PARA AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS DE TIPOLOGIA T3

#### 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 T3, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Odivelas (ELHO), até ao valor global de €2.745.000,00, 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<sup>1</sup>: €2.607/m<sup>2</sup> de área bruta e com um limite máximo por tipologia conforme a tabela<sup>2</sup> seguinte:

Tipologia	T3
Área máxima majorada (m <sup>2</sup> )	123
Valor máximo	€320.661,00
Os valores de área e aquisição utilizados no cálculo foram 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 novos nos últimos 12 meses (€) no Concelho de Odivelas; 3º trimestre de 2021 (INE, 2022)

<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% pelo valor m<sup>2</sup> indicado em 1.5

## 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 no ponto 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, [morada do expediente], ou através do email – geral@cm-odivelas.pt, até às 23:59 horas do dia 2 de junho de 2023.

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 N.º 02/MO/2023).

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 N.º 02/MO/2023).

## **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.

---

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

## 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 10 dias úteis 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. A escritura de Compra e Venda 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 da escritura de Compra e Venda (CCV) serão agendadas pelo vendedor, sendo o MO delas notificado com a antecedência mínima de 10 (dez) dias por email (geral@cm-odivelas.pt).
- 11.3. 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.
- 11.4. 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 à escritura de Compra e Venda.

#### **13. Proteção de dados**

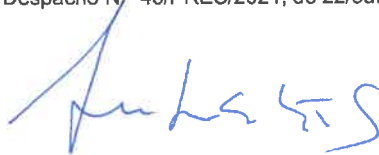
- 13.1. O Município de Odivelas, com sede na Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 72, 2675-267 Odivelas, é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais, recolhidos pelos serviços municipais e no estrito âmbito das atribuições e competências dos municípios.
- 13.2. As pessoas singulares (titulares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

**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 02/MO/2023

..... (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 para este efeito através do telefone ..... ou do email ..... tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º 02/MO/2023 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)

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>

75 se a proposta apresenta um valor 81% do valor máximo/m<sup>2</sup> e 90% do valor máximo/m<sup>2</sup>

50 se a proposta apresenta um valor 91% do valor máximo/m<sup>2</sup> e 100% do valor máximo/m<sup>2</sup>

**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 ou E

0 se o imóvel tiver uma classe de eficiência energética F

**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 – 0

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