

EDITAL

OFERTA PÚBLICA N.º 1/2022

“OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

António Domingos da Silva Tiago, Presidente da Câmara Municipal da Maia, torna pública a intenção do Município da Maia de adquirir 10 (dez) frações habitacionais correspondentes a apartamentos inseridos em habitação coletiva, já edificados à data de publicação do presente Edital, em boas condições de conservação e prontos a habitar, sem necessidade de realização prévia de obras de reabilitação, que devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, destinadas a, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, sob enquadramento no Investimento RE-C02-i01 do Plano de Recuperação e Resiliência, 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, 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-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

Para adquirir as habitações *supramencionadas*, o Município da Maia pretende obter financiamento para realizar um investimento total máximo estimado de €1.575.500,00 (um milhão quinhentos e setenta e cinco mil e quinhentos euros)¹,

¹ Valor do investimento incluído no montante de €1.577.737,50 €, oportunamente aprovado pelos órgãos executivo e deliberativo, repartindo-se o diferencial de €2.237,50€ entre despesas com projetos, avaliações, levantamentos e estudos (€1.537,50), cujo encargo será suportado pela empresa Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., no âmbito do contrato de mandato celebrado com o Município da Maia, e despesas com publicitação da oferta pública (€700,00).

cujas componentes de participação não reembolsável e de empréstimo bonificado estão devidamente enquadrados no Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Município pretende adquirir frações habitacionais existentes, enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos, em propriedade horizontal, correspondentes aos tipos T1, T2 e T3, nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 2 habitações;
- Tipologia T2: 5 habitações;
- Tipologia T3: 3 habitações.

As habitações a adquirir do tipo T1, T2 e T3 devem observar os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU):

	T1	T2	T3
Área bruta por tipologia – referencial (metros quadrados)	52	72	91

As frações 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 frações destinadas à habitação, aptas 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 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 aquisição das frações, estima-se que o Município da Maia realizará um investimento total máximo de €1.575.500,00 (um milhão quinhentos e setenta e cinco mil e quinhentos euros, enquadrado no “Acordo de Colaboração” celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município da Maia, homologado em 2 de março de 2021, nos termos da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 8 de fevereiro de 2021.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor máximo de investimento correspondente ao valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho da Maia, divulgado pelo INE*, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial).

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

** Consultar, na página da Internet do INE, o indicador **“valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por localização geográfica (NUTS - 2013) e categoria do alojamento familiar; Trimestral”**, ajustando as condições de seleção do indicador para inclusão dos dados referentes ao Município da Maia e considerando o valor correspondente à categoria “novos”, disponibilizado através do seguinte link: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011364&contexto=bd&selTab=tab2.*

III) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de frações 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 da Maia, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

IV) REQUISITOS OBJETIVOS DAS PROPOSTAS

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 licença / autorização de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos;
- e) Terem data de construção igual ou posterior a 1985, sendo o cumprimento desta exigência verificada através do ano de inscrição na matriz da respetiva caderneta predial;
- f) Possuírem classificação energética correspondente, no mínimo, à classe D, não sendo admitidos imóveis com classificações E e F;
- g) 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;
- h) 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

Os documentos que constituem a proposta devem ser apresentados na plataforma eletrónica de contratação pública vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, **até às 17h00 do 30.º dia (2022/09/21) a contar da publicação de edital na 2.ª Série do Diário da República.**

A receção das propostas é registada com referência às respetivas data e hora, sendo entregue aos interessados um recibo eletrónico comprovativo dessa receção.

Os interessados devem prever o tempo necessário para a inserção das propostas, em função do tipo de acesso à internet de que dispõem, uma vez que só são admitidas a concurso as propostas que tenham sido assinadas e recebidas até à data e hora referidas no presente ponto.

O proponente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, no caso da(s) proposta(s) ser(em) recebida(s) depois do prazo de entrega previsto no número anterior.

Cada proposta deve reportar-se a um único imóvel, não havendo limitação à apresentação do número de propostas por proponente, e os respetivos documentos anexos deverão conter a identificação do proponente, bem como a designação da presente consulta (OFERTA PÚBLICA N.º 1/2022) e a sua entidade promotora (Câmara Municipal da Maia).

Para efeitos de apresentação da sua proposta, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, disponibilizando as informações e documentos comprovativos abaixo listados, sem prejuízo de quaisquer outros dados que lhe sejam solicitados naquela sede:

- a) Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, com indicação do(s) número(s) de telefone de contacto e endereço(s) de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes a empresa de medição imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Caderneta Predial do imóvel válida;
- d) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido;

- e) Indicação do número de licença / autorização de utilização e data de emissão, juntando documento comprovativo;
- f) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação, juntando certificado energético do imóvel;
- 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 incluam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

VI) CONSULTA E FORNECIMENTO DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

As peças do procedimento serão disponibilizadas na plataforma eletrónica de contratação pública vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>.

O presente procedimento será integralmente disponibilizado a todos os interessados, na plataforma eletrónica de contratação pública vortalGOV acessível através do sítio eletrónico <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, disponibilizada pela

empresa Vortal – Comércio Eletrónico, Consultoria e Multimédia, SA., desde o dia da publicação do anúncio no Diário da República.

O acesso à referida plataforma eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta e o download das peças do procedimento. Para ter acesso à plataforma da Vortal, deverá efetuar o registo no endereço eletrónico <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, selecionar “Vender Mais” e posteriormente, nas oportunidades públicas carregar no “Registe-se Já”.

Para concluir o registo deverá seguir os passos do formulário. Verifique mais informações detalhadas sobre os Fornecedores do Estado – ACESSO UNIVERSAL em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, ou contacte o Serviço de Gestão de Clientes da empresa Vortal, S.A, com o número 707 20 27 12.

Não é necessário o interessado efetuar o processo de registo para ter acesso, no caso de o mesmo já ser utilizador de alguma plataforma eletrónica da Vortal como por exemplo <http://www.econstroi.com>.

Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, **até ao 10.º dia (2022/09/01) após a publicação de edital na 2.ª Série do Diário da República.**

Os pedidos devem ser solicitados por escrito ao júri, através da plataforma eletrónica de contratação vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, na funcionalidade mensagens, utilizando a opção “criar mensagem”.

Os esclarecimentos serão prestados na plataforma eletrónica de contratação vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, **até ao 20.º dia (2022/09/11) a contar da publicação de edital na 2.ª Série do Diário da República.**

VIII) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às **17h00 do 30.º dia (2022/09/21) a contar da da publicação de edital na 2.ª Série do Diário da República.**

O prazo para a manutenção das propostas é de 90 (noventa) dias.

IX) SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS

O Júri, no dia imediato ao termo do prazo fixado para apresentação das propostas, procede à publicação da lista dos concorrentes na plataforma eletrónica de contratação pública vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>.

Os concorrentes incluídos na lista podem proceder à consulta de todas as propostas apresentadas na plataforma eletrónica referida no número anterior, de todas as propostas apresentadas.

O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de 3 dias contados da publicitação da lista, devendo para o efeito apresentar comprovativo da tempestiva apresentação da sua proposta.

Caso a reclamação prevista no número anterior seja deferida mas não se encontre a proposta do reclamante, o júri fixa-lhe um novo prazo para apresentar, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no presente ponto.

X) 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: Luís André Branco de Brito, Eng.º (Espaço Municipal, E.M., S.A.);
- b) 1.º Vogal: Eng. Carlos Manuel Torres Pereira Silva (Município da Maia);
- c) 2.º Vogal: Dr.ª Albertina Silva Moreira (Município da Maia);
- d) Suplente: Maria da Conceição Rocha Gonçalves, Eng.ª (Espaço Municipal, E.M., S.A.);
- e) Suplente: Arq.ª Carla Susana Maia Carvalho (Município da Maia)

Nas faltas e impedimentos dos elementos efetivos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos suplentes.

Na realização da análise referida no número anterior, 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, 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.

A Câmara Municipal da Maia delegará na Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., a responsabilidade pela realização das vistorias e avaliações do estado de conservação de imóveis anteriormente referidas.

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.

XI) 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.

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:

$$VVP = 10 - 10 \left(\frac{Vp}{Pmax} - 0,7 \right) \times 3$$

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 da Maia, 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 n.º 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) Localização em freguesias onde as necessidades habitacionais identificadas na Estratégia Local de Habitação são mais elevadas e prementes – 10%

- I. Pedrouços: 10 pontos;
- II. Águas Santas: 7 pontos;
- III. Castelo da Maia: 4 pontos;
- IV. Restantes freguesias: 0 pontos.

f) Habitação dispõe de lugar(es) de estacionamento e arrumos – 5%:

- I. Habitação com lugar(es) de estacionamento e arrumos: 10 pontos;
- II. Habitação com lugar(es) de estacionamento e sem arrumos: 6 pontos;
- III. Habitação sem lugar(es) de estacionamento e com arrumos: 3 pontos;
- IV. Habitação sem lugar(es) 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.

XIII) RELATÓRIO PRELIMINAR

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os concorrentes 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 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 Edital;
- ii. A proposta 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 ónus ou encargo;
- vii. Outras causas de exclusão de uma proposta, 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.

XIV) 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 Maia reverter a decisão caso o concorrente venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta.

XV) RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos concorrentes, 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 XI) – “Relatório Preliminar”.

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 XII) – “Audiência Prévia”, restrita aos concorrentes interessados, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XVI) RESERVA DE NÃO ADJUDICAÇÃO E PROGRAMA 1.º DIREITO

O(s) contrato(s) que se pretende(m) celebrar estão enquadrados no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do concelho da Maia (ELH), com recurso a fundos comunitários ou outras receitas consignadas, através do programa 1.º Direito / PRR;

O Município da Maia reserva-se o direito de não proceder à adjudicação da(s) proposta(s) selecionada(s) em condições fundamentadas, designadamente no caso de não se concretizar(em) o(s) respetivo(s) contrato(s) de participação e/ou de empréstimo, reportados ao Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), nos termos do disposto na Cláusula Quarta.

XVII) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Município da Maia, 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, de acordo com as necessidades habitacionais estabelecidas na ELH que suportam o financiamento definido nas considerações prévias e a adequação imediata dos imóveis às finalidades habitacionais pretendidas.

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 da Maia, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos.

O imóvel deverá ser entregue pelo alienante nos 20 (vinte) dias úteis após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

XVIII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Município da Maia deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o valor máximo de investimento por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial) definido na alínea II) – “Informações financeiras e valor máximo de investimento”.

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 procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta no Gabinete de Atendimento da Câmara Municipal da Maia e na Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., sita na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4470-157 Maia, em horário de expediente, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais, contactar os serviços da Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.:

- a) Telefone: 229 438 030;
- b) E-mail: ldireito@espacomunicipal.pt;
- c) Plataforma eletrónica de contratação vortalGOV em <https://www.vortal.biz/pt-pt/>, na funcionalidade mensagens, utilizando a opção “criar mensagem”.

XIX) ANEXOS

Constituem anexos ao presente edital os seguintes documentos:

- a) Anexo I – Minuta de Proposta;
- b) Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU).

Maia, 22 de agosto de 2022

O Presidente da Câmara Municipal da Maia,
(António Domingos da Silva Tiago)