

CONSULTA AO MERCADO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS A HABITAÇÃO

PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

## Índice

1.	Identificação e contacto do serviço responsável pela execução do processo de aquisição....	1
2.	Objeto da consulta ao mercado imobiliário.....	1
3.	Características dos imóveis .....	1
3.1.	Tipologia .....	2
3.2.	Áreas.....	2
3.3.	Adequabilidade .....	2
4.	Informações financeiras .....	3
4.1.	Valor total do investimento .....	3
4.2.	Determinação do preço máximo.....	4
5.	Requisitos das propostas.....	4
5.1.	Requisitos subjetivos das propostas .....	4
5.2.	Requisitos objetivos das propostas.....	5
6.	Apresentação das propostas.....	5
6.1.	Modo de apresentação de propostas .....	5
6.2.	Elementos instrutórios das propostas .....	6
7.	Pedido de esclarecimentos .....	8
8.	Prazo para a apresentação das propostas .....	9
9.	Análise das propostas.....	9
10.	Avaliação das propostas.....	10
11.	Relatório preliminar .....	12

12. Audiência prévia.....	13
13. Relatório final .....	13
14. Decisão de contratar e outorga do contrato promessa de compra e venda .....	14
15. Resolução do contrato promessa de compra e venda.....	14
16. Outorga do contrato de compra e venda.....	15
17. Notificações.....	15
18. Encargos .....	15
19. Proteção de dados.....	15
20. Publicidade .....	16

## **1. Identificação e contacto do serviço responsável pela execução do processo de aquisição**

**Entidade:** Município da Póvoa de Lanhoso

**Morada:** Avenida da República, 4830-513 – Póvoa de Lanhoso

**Horário de funcionamento:** Segunda a sexta das 9h00 às 18h00 e sábado das 9h00 às 13h00

**Telefone:** 253 639 700

**Correio eletrónico:** [geral@mun-planhoso.pt](mailto:geral@mun-planhoso.pt)

## **2. Objeto da consulta ao mercado imobiliário**

A presente consulta é lançada no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, promovido pelo Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência e tem por objeto a seleção de imóveis para aquisição, pelo Município da Póvoa de Lanhoso, de 29 (vinte e nove) fogos habitacionais.

Os fogos a adquirir no âmbito da presente consulta, destinam-se a habitação e devem reunir as condições de habitabilidade adequadas, conforme descritas pelo presente Anúncio, encontrarem-se desocupados e localizarem-se no concelho da Póvoa de Lanhoso.

O objeto da presente consulta abrange fogos que se encontrem prontos a habitar ou que careçam da realização prévia de obras de reabilitação, destinados a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições inscritos pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual, pelo Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, pela Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, pelo Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 - Componente 02 - Habitação-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O financiamento da presente operação, encontra-se previsto pelo Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município da Póvoa de Lanhoso a 9/12/2022 e nos termos da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho da Póvoa de Lanhoso, no âmbito 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.

## **3. Características dos imóveis**

A tramitação inerente à aquisição de um imóvel através de uma consulta pública de aquisição, é complexa e envolve diversos fatores a serem considerados. Assim, é imperioso determinar as características dos imóveis a considerar, para efeitos da presente consulta pública, designadamente quanto à sua área e

tipologia, de modo a assegurar a adequabilidade do imóvel às necessidades do Município, além de garantir uma negociação transparente e justa para as partes.

Os fogos a adquirir devem reunir as condições de habitabilidade adequadas, conforme descritas pelo presente Anúncio, encontrarem-se desocupados e localizarem-se no concelho da Póvoa de Lanhoso.

### 3.1. Tipologia

São admitidas, indicativamente, as seguintes tipologias e quantidades:

Tipologia	Número de habitações
T0	1
T1	15
T2	7
T3	4
T4	2

### 3.2. Áreas

As áreas das habitações devem obedecer aos limites máximos e mínimos da área bruta por tipologia, estabelecidas, respetivamente, pelo n.º 4 e da alínea a) do n.º 5 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual e pelo artigo 67º Regulamento Geral de Edifícios Urbanos (RGEU), conforme tabela infra:

Tipologia	Área máxima	Área mínima
T0	59 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
T1	73 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
T2	95 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
T3	117 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
T4	128 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>

### 3.3. Adequabilidade

As frações que, eventualmente, venham a ser adquiridas pelo Município, no âmbito da seleção resultante da presente consulta pública deverão:

- i. 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 na sua redação atual, que criou o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, correspondendo assim a frações 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 1º Direito e do e do aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 - Componente 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia e eficiência energética;

- ii. Sempre que possível, apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto às fachadas, aos elementos estruturais, à cobertura, aos revestimentos interiores, aos pavimentos, às caixilharias, aos isolamentos, às infraestruturas – águas, esgotos, gás, eletricidade e telecomunicações – entre outros elementos construtivos e funcionais que assegurem o bom desempenho das habitações e o seu conforto térmico e desempenho ambiental;
- iii. Do ponto de vista do desempenho energético, 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, ambos nas suas redações atuais, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos;
- iv. Ser dotadas de certificado energético C ou superior, no caso de frações prontas a habitar ou de certificado energético E ou superior no caso de frações adquiridas com o propósito original de serem reabilitadas sendo que, no caso destas últimas, haverá que ser possível, do ponto de vista técnico e funcional, melhorar o desempenho energético em, pelo menos, 10% relativamente ao indicador de desempenho de aquecimento ou de arrefecimento anterior à obra, a demonstrar pela apresentação de termo de responsabilidade subscrito por perito qualificado do Sistema de Certificação Energética (SCE) ou por outro técnico auditor competente para esse efeito.

#### **4. Informações financeiras**

##### **4.1. Valor total do investimento**

Nos termos do “Acordo de Colaboração” celebrado entre o Município da Póvoa de Lanhoso e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. foi definido para a modalidade de Aquisição de frações habitacionais, um valor de investimento total cifrado em 3.635.980,00€ (três milhões seiscentos e trinta e cinco mil novecentos e oitenta euros), considerando os valores de referência do ponto 3.2 - Valores de financiamento- aviso N.º 01/CO2-i01/2021, Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

#### **4.2. Determinação do preço máximo**

- A.** Para efeitos da determinação do preço máximo a pagar pela aquisição das frações propostas o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P, e atualizado à data de apresentação das propostas;
- B.** Não obstante, os valores de referência previstos pelo ponto 3.2 - Valores de financiamento- aviso N.º 01/CO2-i01/2021, Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para efeitos da determinação do preço máximo a pagar pela aquisição das frações serão tidos em consideração:
  - i.** A necessidade, ou não, de se proceder à reabilitação do imóvel;
  - ii.** O estado de conservação do imóvel.
- C.** O valor máximo a pagar por cada uma das frações propostas, será determinado em linha com o disposto nos pontos anteriores e fundamentado na avaliação/vistoria realizada ao prédio por perito nomeado pelo Município, constando do relatório preliminar a fundamentação para o enquadramento efetuado.

#### **5. Requisitos das propostas**

##### **5.1. Requisitos subjetivos das propostas**

- A.** Podem apresentar propostas de venda de imóveis as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam, proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho da Póvoa de Lanhoso.
- B.** 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 previstos na presente consulta.
- C.** 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.

## 5.2. Requisitos objetivos das propostas

- A. Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições jurídicas mínimas:
- i. Inscrição na matriz e no registo predial, com inscrição de aquisição a favor do(s) proponente(s);
  - ii. Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
  - iii. Terem licença/autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensados por terem sido inscritos na matriz em data anterior a 1 de junho de 1969, data em que entrou em vigor o Regulamento Geral das Edificações Urbanas para o concelho da Póvoa de Lanhoso, e não tiverem, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença/autorização de utilização para habitação;
  - iv. Encontrarem-se livres de quaisquer ónus e encargos e desocupados de pessoas e de bens à data da celebração da escritura de compra e venda.
  - v. As frações em propriedade horizontal deverão cumprir com o disposto no respetivo regime jurídico, nomeadamente, os artigos 1414.º a 1438.º-A do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, na sua redação atual.

## 6. Apresentação das propostas

### 6.1. Modo de apresentação de propostas

- A. As propostas serão dirigidas ao Município da Póvoa de Lanhoso, com referencia à Consulta ao Mercado n.º 1/CMPL/2023, admitindo-se a entrega por uma das seguintes vias:
- i. Em mão, no Balcão Único do Município, sito na Avenida da República, 4830-513- Póvoa de Lanhoso;
  - ii. Por correio registado com aviso de receção, enviado para a morada indicada no ponto 1 do presente Anúncio;
  - iii. Por via eletrónica, para o endereço [elh@mun-planhoso.pt](mailto:elh@mun-planhoso.pt).
- B. 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 proponente, bem como a designação abreviada da presente consulta e a sua entidade promotora – Município da Póvoa de Lanhoso;

- C. No caso das propostas apresentadas em mão ou por correio, admite-se que os elementos instrutórios sejam entregues em suporte digital, designadamente através de uma *pen-drive*.
- D. No caso das propostas apresentadas por via eletrónica, substituir-se-á o invólucro, opaco e fechado de forma inviolável por uma pasta, nomeada com a identificação do proponente.
- E. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluem, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.
- F. Todos os documentos que instruem as propostas devem, sob pena de exclusão, ser redigidos em língua portuguesa.
- G. Quando, pela sua própria natureza ou origem, os documentos instrutórios da proposta estiverem redigidos em língua estrangeira, apenas serão considerados com a apresentação de tradução devidamente legalizada.

## 6.2. Elementos instrutórios das propostas

- A. Para efeitos de apresentação da sua proposta, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I do presente Anúncio, indicando, entre outros, os seguintes elementos:
  - i. Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
  - ii. Morada do imóvel, com indicação do número de descrição do registo predial e de matriz predial;
  - iii. Indicação do número do alvará de autorização/licença 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 1 de junho de 1969, data em que entrou em vigor o Regulamento Geral das Edificações Urbanas para o concelho da Póvoa de Lanhoso, apresentando para o efeito documento comprovativo;
  - iv. Proposta de preço tendo por referência o investimento por m<sup>2</sup> previsto nos termos do número 4 do presente Anúncio;
  - v. Indicação da área bruta privativa do imóvel.
- B. A proposta deverá ainda ser instruída com os seguintes documentos:
  - i. Relativos ao proponente:
    - a) Pessoas singulares:

1. Cópia autorizada de documento de identificação;
2. Certidão comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
3. Procuração com poderes bastantes, caso se trate de contrato de mediação imobiliária ou o proponente seja representado por terceiros.

b) Pessoas coletivas:

1. 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 à certidão permanente;
2. Documento(s) comprovativo(s) da qualidade em que se apresenta a proposta de venda;
3. Certidão comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
4. Procuração com poderes bastantes, caso se trate de contrato de mediação imobiliária ou o proponente seja representado por terceiros.

ii. Relativos ao imóvel:

- a) Licença/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 1 de junho de 1969, data em que entrou em vigor o Regulamento Geral das Edificações Urbanas para o concelho da Póvoa de Lanhoso, apresentando para o efeito documento comprovativo;
- b) Plantas da fração habitacional, se aplicável;
- c) Reproduções fotográficas que permitam caracterizar o imóvel e suas principais características, designadamente, do exterior do prédio, bem como das principais áreas comuns e das frações ou unidades independentes habitacionais;
- d) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido;
- e) Caderneta predial do imóvel atualizada;
- f) Certificado de desempenho energético;

- g) Caso o certificado de desempenho energético apresente categoria inferior a C, a proposta deverá ainda ser instruída com termo de responsabilidade, subscrito por perito qualificado do Sistema de Certificação Energética (SCE) ou por outro técnico auditor competente para esse efeito, que ateste pela possibilidade, do ponto de vista técnico e funcional, de melhorar o desempenho energético em, pelo menos, 10% relativamente ao indicador de desempenho de aquecimento ou de arrefecimento apresentado.
- h) Em caso de fração em propriedade horizontal, informação referente ao valor da quota mensal do condomínio e declaração de não dívida ao condomínio (Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, na sua redação atual);
- i) Ficha Técnica de Habitação (FTH) para os prédios que tenham sido edificados ou que tenham sido submetidos a obras de reconstrução, ampliação ou alteração após 30 de março de 2004, data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março.

## 7. Pedido de esclarecimentos

- A. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das disposições do presente Anúncio são da competência do júri do procedimento, devendo os interessados apresentar os seus pedidos de esclarecimento, até ao termo do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, por escrito, admitindo-se a entrega por uma das seguintes vias:
  - i. Em mão, no Balcão Único do Município, sito na Avenida da República, 4830-513- Póvoa de Lanhoso;
  - ii. Por correio registado com aviso de receção, enviado para a morada indicada no ponto 1 do presente Anúncio;
  - iii. Por via eletrónica, para o endereço [elh@mun-planhoso.pt](mailto:elh@mun-planhoso.pt).
- B. Os esclarecimentos serão prestados por escrito pelo júri do concurso até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, sendo disponibilizados no sítio institucional do Município e junto às peças do procedimento patentes para consulta, procedendo-se à notificação de todos os interessados que as tenham obtido junto da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso.
- C. Quando os esclarecimentos sejam prestados após o termo do segundo terço do prazo fixado para a entrega das Propostas, o prazo fixado para apresentação das Propostas deve ser prorrogado, no mínimo, por período equivalente ao do atraso verificado.

- D. A prorrogação do prazo de entrega das Propostas aproveita a todos os interessados.
- E. Os esclarecimentos e as retificações necessárias fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito, prevalecendo sobre estas em caso de divergência.

## **8. Prazo para a apresentação das propostas**

O prazo para a apresentação e receção de propostas termina às 17h00m do 30.º dia a contar da publicitação do edital de abertura do procedimento.

## **9. Análise das propostas**

- A. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município da Póvoa de Lanhoso, através do Júri do Procedimento, procederá à análise das propostas, e apenas serão admitidas as propostas que cumpram os requisitos subjetivos e objetivos acima descritos, e que estejam em conformidade com as disposições constantes da regulamentação do Programa 1.º Direito, devendo ser excluída(s) a(s) proposta(s) sempre que se verifique alguma das situações previstas no ponto 11.
- B. O Júri do Procedimento pode solicitar aos proponentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da proposta apresentada,
- C. A não apresentação, pelo proponente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.
- D. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos que, nas faltas e impedimentos destes, são substituídos pelos elementos que lhe seguem:
  - i. Presidente: Hélder Manuel Lima Rodrigues;
  - ii. 1.º Vogal efetivo: Carlos Fernando Teixeira Marques Marinho;
  - iii. 2.º Vogal efetivo: Maria José Martins Lourenço;
  - iv. 1.º Vogal suplente: Davide Lima Almeida;
  - v. 2.º Vogal suplente: Adelaide Cristina de Sousa Cruz.
- E. Na realização da análise das propostas, o Júri do Procedimento pode solicitar assessoria técnica especializada para validação dos elementos das propostas.

- F. O estado de conservação dos imóveis propostos será aferido mediante vistoria técnica, a efetuar por perito, ou por outro técnico auditor competente para esse efeito, nomeado pelo Município, tendo em vista, entre outras finalidades:
- i. A determinação do estado de conservação do imóvel pelo método de avaliação do estado de conservação dos imóveis (MAEC), publicado pela publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro e conforme definido no Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro.
  - ii. As condições de habitabilidade;
  - iii. A área bruta privativa do imóvel;
  - iv. A verificação da sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada;
  - v. A conformidade do preço proposto;
  - vi. As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
  - vii. Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel. A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
  - viii. As condições de acessibilidade de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de agosto, na sua redação atual. Ou características passíveis de adaptabilidade ao respetivo decreto-lei.
- G. A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha de avaliação que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

## 10. Avaliação das propostas

- A. Analisadas as propostas através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão admitidas e hierarquizadas, de acordo com os critérios de ordenação definidos nos parágrafos seguintes;
- B. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:
- i. Valor da venda proposto (VVP) por € /por m<sup>2</sup> de área Bruta Privativa — 40% pontuado da seguinte forma:

$$\text{VVP} = (\text{VV max/m}^2 - \text{VV prop/m}^2) \div (\text{VV max/m}^2 - \text{VV min/m}^2) \times 10$$

Em que:

- **VV max** – valor de venda máximo (€/m<sup>2</sup> de área bruta privativa), previsto no Aviso de Publicitação N.º 01/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
  - **VV prop** - valor de venda proposto na candidatura (€/m<sup>2</sup> de área bruta privativa).
  - **VV min** - valor de venda mínimo apresentado pelos candidatos (€/m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa).
  - VVP tem pontuação de 0 a 10, com os seguintes níveis extremos:
    - Valor de venda proposto (€/m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa) igual ao máximo previsto: 0 pontos;
    - Valor venda proposto (€/m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa) igual ao mínimo proposto pelos diversos candidatos: 10 pontos.
- ii. Estado de conservação do imóvel (ECI), apurado no âmbito da vistoria realizada efetuar por perito, ou por outro técnico auditor competente para esse efeito, nomeado pelo Município – 30% pontuado da seguinte forma:
- Excelente: 10 pontos;
  - Bom: 7 pontos;
  - Médio: 5 pontos;
  - Mau: 2 pontos;
  - Péssimo: 0 pontos;
- iii. Desempenho Energético (DE) — 30%, pontuado da seguinte forma:
- Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
  - Certificado Energético B: 7 pontos;
  - Certificado Energético B-: 5 pontos;
  - Certificado Energético C: 3 pontos;
  - Certificado Energético D: 2 pontos;
  - Certificado Energético E: 1 ponto.

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

$$PF = 40\% \times (VVP) + 30\% \times (ECI) + 30\% \times (DE)$$

- D. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, entre imóveis da mesma tipologia, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.
- E. O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do “Acordo de Colaboração” celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município da Póvoa de Lanhoso.
- F. A apresentação de contraproposta, prevista no ponto anterior, obedecerá à seguinte tramitação:
  - i. O Júri do Procedimento remete ao proponente contraproposta, devidamente fundamentada, concedendo um prazo de 5 (cinco) dias para que se pronuncie quanto à aceitação dos termos apresentados;
  - ii. Caso a contraproposta seja aceite, o seu teor substituirá o da proposta originalmente apresentada, constando do relatório preliminar, toda tramitação subjacente;
  - iii. A ausência de resposta é considerada como recusa à contraproposta apresentada;
  - iv. O valor da contraproposta é suportado, entre outros elementos, por uma avaliação levada a cabo por perito, ou por outro técnico auditor competente para esse efeito, nomeado pelo Município.

## 11. Relatório preliminar

Após a análise e avaliação das propostas, o Júri do Procedimento elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como a exclusão de qualquer proposta caso se verifique, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i. A não apresentação da proposta através do preenchimento do formulário previsto no ponto 6 do presente Anúncio;
- ii. A entrega da proposta de forma diferente da prevista no ponto 6 do presente Anúncio;
- iii. A proposta não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos no ponto 6 do presente Anúncio;
- iv. O valor de venda proposto exceder os valores de referência previstos no ponto 4.2 do presente Anúncio;
- v. A entrega da proposta após o termo do prazo fixado no ponto 8;
- vi. O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos no ponto 5 do presente Anúncio;

- vii. O proponente não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- viii. A não apresentação de procuração com poderes bastantes, se se tratar de contrato de mediação imobiliária ou o proponente for representado por terceiro com poderes para o obrigar;
- ix. O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- x. A existência de dívidas à Autoridade Tributária e ou à Segurança Social;
- xi. A evidência da prestação de falsas declarações ou de falsificação de documentos apresentados;
- xii. A existência de algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito, do Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 - Componente 02 - Habitação- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ou com as regras previstas no presente Anúncio;
- xiii. 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 e ao Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 - Componente 02 - Habitação- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

## **12. Audiência prévia**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento notifica todos os proponentes, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, previsto pelos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo.

## **13. Relatório final**

- A.** Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos proponentes, 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 no ponto 11.
- B.** Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, em como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório

preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no ponto 12, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no número anterior.

- C. Elaborado o relatório final, o Júri do Procedimento propõe a sua submissão à Câmara Municipal para deliberação, da qual serão notificados todos os proponentes.

#### **14. Decisão de contratar e outorga do contrato promessa de compra e venda**

- A. O Município da Póvoa de Lanhoso assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa e da conveniência da aquisição, 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.
- B. 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 Póvoa de Lanhoso, serão outorgados os contratos promessa de compra e venda no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da deliberação de celebração dos contratos de compra e venda.
- C. Com o contrato de promessa de compra e venda, a título de sinal e princípio de pagamento, será pago o montante correspondente a 10% do valor total de aquisição, sendo os restantes 90% pagos com a formalização mediante escritura do contrato de compra e venda.
- D. No caso de não se verificar a celebração do contrato promessa de compra e venda no prazo previsto, por motivos imputáveis ao alienante, o Município da Póvoa de Lanhoso reserva-se o direito de considerar a proposta deste sem efeito.

#### **15. Resolução do contrato promessa de compra e venda**

- A. Na eventualidade de se verificar, alguma discrepância relevante entre o teor do contrato de promessa de compra e venda e o imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município da Póvoa de Lanhoso, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.
- B. A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos legais.

## **16. Outorga do contrato de compra e venda**

- A. Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 60 (sessenta) dias úteis a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda.
- B. O alienante compromete-se a entregar o imóvel livre de quaisquer ónus e encargos e desocupado de pessoas e de bens aquando da celebração do contrato de compra e venda.
- C. O imóvel deverá ser entregue pelo alienante nos 20 (vinte) dias úteis após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

## **17. Notificações**

Todas as notificações a ocorrer no âmbito da presente consulta são efetuadas por via eletrónica, através dos endereços de correio eletrónicos indicados para o efeito pelos proponentes.

## **18. Encargos**

- A. São encargos de cada proponente as despesas inerentes à elaboração e instrução da sua proposta.
- B. São encargos do Município da Póvoa de Lanhoso as despesas inerentes à celebração do contrato promessa de compra e venda e à outorga da escritura do contrato de compra e venda.

## **19. Proteção de dados**

- A. Os proponentes consentem e aceitam a recolha e tratamento dos seus dados pessoais pelo Município da Póvoa de Lanhoso de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.
- B. Os dados pessoais dos proponentes serão objeto de operações de tratamento de dados, designadamente de armazenamento, sendo apenas utilizados pelo Município da Póvoa de Lanhoso no âmbito da presente consulta.
- C. Aos proponentes é garantido, nos exatos termos da legislação de proteção de dados pessoais, o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos seus dados pessoais, bem como o direito de se opor à utilização dos mesmos para as finalidades descritas no número anterior, devendo para o efeito contactar o Município da Póvoa de Lanhoso.

## 20. Publicidade

O procedimento de consulta ao mercado de aquisição de imóveis, composto pelo presente Anúncio e Anexos, está disponível para consulta na página eletrónica institucional do Município da Póvoa de Lanhoso em [www.povoadelanhoso.pt](http://www.povoadelanhoso.pt) e no Balcão Único do Município, até à data limite da entrega de propostas.