



Praça da República
5110-127 Armamar
Portugal

ANÚNCIO

ASSUNTO: Consulta ao mercado para aquisição de imóveis destinados a habitação

1. Identificação e contacto da entidade interessada na aquisição:

Entidade: Município de Armamar

Morada: Praça da República, 5110-127 Armamar

Horário de funcionamento: Segunda a sexta das 9:00 às 13:00 horas e das 14:00 às 17:00 horas

Telefone: 254850800

Correio eletrónico: geral@cm-armamar.pt

2. Objeto da consulta ao mercado imobiliário:

A presente consulta tem por objeto a seleção de até 14 (catorze) fogos habitacionais para aquisição e eventual reabilitação, pelo município de Armamar, 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.

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 Armamar em 27/01/2022 e nos termos da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Armamar.

3. Características dos imóveis a adquirir:

Frações ou prédios destinados a habitação, independentemente do estado de conservação do imóvel, nas freguesias de Aldeias, Armamar, Cimbres, Queimada, Queimadela, Santa Cruz, São Martinho das Chãs, Vacalar, uniões de freguesias de Arícera e Goujoim, e São Romão e Santiago.

São admitidos frações ou prédios, que permitam a criação de fogos habitacionais, com as tipologias de T1 a T3, respeitando as áreas brutas, mínimas e máximas, previstas pelo n.º 4 e da alínea a) do n.º 5 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação e pelo artigo 67.º do Regulamento Geral de Edifícios Urbanos (RGEU), conforme tabela infra:

Tipologia	Área mínima	Área máxima
T1	52 m ²	73 m ²
T2	72 m ²	128 m ²
T3	91 m ²	157 m ²

Os imóveis devem encontrar-se livres de quaisquer ónus e encargos e desocupados de pessoas e bens à data da celebração da escritura de compra e venda.



Praça da República
5110-127 Armamar
Portugal

4. Candidatos:

Podem apresentar candidaturas para a 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 nas freguesias do concelho de Armamar, acima referidas.

São admitidas candidaturas 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 candidaturas e aos demais procedimentos previstos na presente consulta.

Incluem-se nos sujeitos acima descritos, as heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos técnicos e jurídicos acima descritos, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem o seu acordo expresso na apresentação da candidatura.

5. Data-limite de apresentação de candidaturas:

O prazo para apresentação de candidaturas decorre até 15 de março de 2024. Este prazo será prorrogado, caso não se atinja a finalidade pretendida no período estabelecido.

6. Local da entrega das candidaturas:

As candidaturas devem ser entregues em mão ou por via postal para: Município de Armamar, Edifício da Câmara Municipal de Armamar, Praça da República, 5110-127 Armamar.

7. Elementos que devem ser indicados nas candidaturas e os documentos que as instruem:

Para efeitos de apresentação de candidatura, 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 1951, apresentando para o efeito documento comprovativo;
- iv. Proposta de preço, que deverá ter em consideração o estado de conservação do imóvel e a necessidade de se proceder à reabilitação do mesmo;

A candidatura deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- i. Relativos ao candidato:

Se pessoas singulares:

- a) Cópia autorizada de documento de identificação;

- b) Certidão comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- c) Procuração com poderes bastantes, caso se trate de contrato de mediação imobiliária ou o candidato seja representado por terceiros.

Se pessoas coletivas:

- a) 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;
- b) Documento(s) comprovativo(s) da qualidade em que se apresenta a candidatura de venda;
- c) Certidão comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- d) Procuração com poderes bastantes, caso se trate de contrato de mediação imobiliária ou o candidato 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 1951, apresentando para o efeito documento comprovativo;
- b) Reproduções fotográficas que permitam caracterizar o imóvel e suas principais características, designadamente, do exterior e interior do prédio e sua envolvente;
- c) Cópia simples, com data posterior à data do presente anúncio ou Certidão Permanente de Registo Predial ou código de acesso válido;
- d) Caderneta predial do imóvel atualizada.

Os candidatos devem assegurar a existência de documentos necessários à realização da avaliação e à compra e venda, no caso de admissão das respetivas candidaturas.

Os candidatos são obrigados a manter as suas candidaturas por um período mínimo de 120 dias.

8. Análise

Decorrido o prazo para apresentação de candidaturas, o Município, através do júri do procedimento procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, do estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.

Se não resultar das reproduções fotográficas apresentadas, o júri pode efetuar uma vistoria técnica, de modo a confirmar o estado de conservação do imóvel, classificando-o como: Excelente, Bom, Médio, Mau, Péssimo.

O júri pode solicitar aos candidatos esclarecimentos, informações ou documentos tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada.

9. Avaliação

Analisadas as candidaturas, as mesmas são ordenadas, através de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor de venda proposto por m² de área bruta privativa – 40%
- b) Estado de conservação do prédio ou fração – 60%

O modelo de avaliação pretende promover a aquisição de fogos a preços ajustados ao mercado, com o mais baixo valor dependendo do estado de conservação.

A pontuação final será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às decimas:

PF= 40 % x Pontuação obtida no fator 1 (tabela n. °1) + 60% x Pontuação obtida no fator 2 (tabela n. °2)

Preço por m ² de área bruta privativa	Pontuação
Entre 430,00 EUR e 516,00 EUR	1
Entre 344,00 EUR e 429,99 EUR	3
Entre 258,00 EUR e 343,99 EUR	5
Entre 172,00 EUR e 257,99 EUR	7
Entre 86,00 EUR e 171,99 EUR	9
Inferior a 86,00 EUR	10

Tabela n.º 1: Pontuação atribuída em função do valor proposto por m² de área bruta privativa do prédio ou fração

Estado de conservação	Pontuação
Péssimo	1
Mau	3
Médio	5
Bom	7
Excelente	10

Tabela n.º 2: Pontuação atribuída em função do estado de conservação do prédio ou fração

O município de Armamar reserva-se ao direito de não adjudicar candidaturas cuja pontuação total seja inferior a 5 pontos.

Em caso de empate, prevalece o imóvel que tenha a maior área bruta privativa.

Uma vez apurados os 14 fogos habitacionais, serão os mesmos objeto de avaliação por perito avaliador qualificado.

O valor que prevalece para efeitos de aquisição é o menor valor entre o da candidatura e o valor da respetiva avaliação efetuada por perito avaliador qualificado.

10. Relatório Preliminar

O júri notifica os concorrentes dos resultados da análise e avaliação das candidaturas, elaborando um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das mesmas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada por perito avaliador qualificado.

O júri deve propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer candidatura se verificar, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- a) Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente anúncio;
- b) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos e elementos exigidos;
- c) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- d) O imóvel estar onerado com algum direito real;
- e) Outras causas de exclusão, desde que devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos da análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao programa 1.º Direito.

11. Audiência prévia

Após o envio do relatório preliminar, os concorrentes poderão pronunciar-se ao abrigo do direito de audiência prévia, no período de 10 dias, nos termos do artigo 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo.

12. Relatório final

Cumprida a audiência prévia, o Júri elabora um relatório final fundamentado, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase, reservando-se o município, por decisão devidamente fundamentada, ao direito de não proceder à respetiva aquisição.

13. Adjudicação e outorga do contrato de compra e venda

O município assume a decisão de celebrar os contratos subsequentes de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, mediante cabimento prévio a cada decisão de adjudicação.

No caso de a candidatura ser admitida, ou caso se tenha chegado a acordo na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 30 dias.