

## AVISO

### **CONSULTA PÚBLICA AO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO DE 60 FOGOS 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/C02-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO**

Hugo Renato Ferreira Cristóvão, Presidente da Câmara Municipal de Tomar, torna pública a intenção do Município de Tomar adquirir 60 (sessenta) fogos já edificados, em construção ou a construir.

Todos os fogos serão destinados a habitação pública, no seio 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**, serão 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, na sua atual redação, na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, 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 como no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 - Componente 02 - Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

### **CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS**

Para adquirir os fogos já edificados, em construção ou a construir, o Município de Tomar pretende obter um financiamento de € 7.000.000,00 (sete milhões de euros), cujas componentes de comparticipação não reembolsável e de empréstimo bonificado estão devidamente enquadradas no Acordo de Colaboração celebrado com o IHRU, I.P. Instituto Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que é condição imperativa, necessária e *sine qua non* para a decisão de contratar desta oferta e para a boa execução da presente consulta.

#### **1) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

O Município pretende adquirir fogos correspondentes à tipologia de Habitação definida como tipos T1, T2, T3 e T4. Os fogos a adquirir pelo Município de Tomar devem estar edificados, em construção ou ser construídos 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, os fogos ou prédios destinados à habitação pública, 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 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança. Os fogos devem estar edificados, em construção ou ser construídos de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental, eficiência energética (como infra indicado) e eficiência hídrica. Do ponto de vista energético, os fogos em construção ou a construir deverão

ser construídos de maneira a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária previstos no ponto 2 do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – *Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação*. Os fogos já edificados devem encontrar-se em condições de habitabilidade imediata. O Município não pretende adquirir imóveis a necessitar de obras de reabilitação, remodelação, conservação ou manutenção, pelo que os fogos devem dispor de todas as redes de infraestruturas em funcionamento, designadamente, água, saneamento, drenagem, eletricidade e telecomunicações. Os fogos que não cumpram estas condições não serão considerados elegíveis. Os fogos a construir no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos a controlo prévio e/ou sucessivo nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Os procedimentos de controlo prévio e/ou sucessivo que venham a ser apresentados no seguimento da presente consulta poderão vir a ser isentos de taxas urbanísticas, nos termos que vierem a ser determinados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O Município pretende adquirir fogos correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 25 habitações
- Tipologia T2: 25 habitações
- Tipologia T3: 5 habitações
- Tipologia T4: 5 habitações

Os fogos a adquirir devem observar os limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia infra indicados:

	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72	91	105
Área bruta por tipologia – referencial máximo (metros quadrados)	73	95	117	128

## 2) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Para a aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Tomar realize um investimento total cifrado em € 7.000.000,00 (sete milhões e quinhentos mil euros), nos termos resultantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Tomar e da Estratégia Local de Habitação aprovada em Reunião de Câmara de 15/03/2021. Nada obsta a que o Município de Tomar possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente Aviso e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito, independentemente de ultrapassarem o montante inicialmente previsto. Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)), à data de aprovação da candidatura submetida pelo Município de Loulé à entidade competente (IHRU, I.P., ou outra), ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for

superior, conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. O valor por metro quadrado a definir relativamente a cada um dos imóveis propostos deve levar em conta os aspetos que conduziram à ordenação das propostas, de forma a assegurar a eficaz e sustentável gestão financeira da implementação do Programa.

### 3) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas 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 proprietários de terrenos ou de imóveis localizados no concelho de Tomar.

O terreno ou imóvel a submeter ao presente procedimento administrativo de venda/oferta pública de venda deverá estar livre de quaisquer ónus ou encargos. Sobre os mesmos não poderá recair qualquer outro direito real gozo, direito real de garantia, ou qualquer direito obrigacional que prive o Adquirente Município do uso e fruição sobre o mesmo.

O proponente deverá deter a posse sobre os referidos terrenos e prédios, nos quais pretendam construir ou alienar, nas condições previstas no presente Aviso.

### 4) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado em sítio eletrónico: [www.cm-tomar.pt](http://www.cm-tomar.pt)

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o **formulário com as seguintes informações**, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação do imóvel, acompanhado da Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial e para o caso dos imóveis já edificados a entrega da respetiva ficha técnica de habitação e da licença de utilização;
- c) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, número de alvará de empreiteiro de obra pública, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, no caso dos imóveis em construção ou a construir;
- d) Morada de localização do imóvel existente, em construção ou a construir;
- e) Projeto de arquitetura aprovado, nos termos do artigo 23º. do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ou outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver, no caso dos imóveis a construir;
- f) No caso dos imóveis já edificados o **certificado energético**;
- g) No caso dos imóveis em construção ou a construir a descrição sumária das soluções a implementar, contendo designadamente e de forma expressa os seguintes elementos:

a. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;

b. Implantação do edifício;

c. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, como é o Pré-Certificado Energético, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;

d. Prazo de execução da obra.

h) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel, de acordo com o Código do I.M.I.;

i) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;

j) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

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.

A entrega das propostas pode ser efetuada presencialmente ou por email.

**Entrega das propostas presencialmente:**

Serviços de expediente do Município de Tomar – Praça da República 2300-550 Tomar

Horário de funcionamento do expediente: de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h00.

Entrega das propostas por email: presidencia@cm-tomar.pt

**5) PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de **propostas termina às 23 horas e 59 minutos do 30.º dia (trigésimo dia) de calendário, ou seja, dias seguidos, a contar da publicação do aviso para aquisição de sessenta fogos no site do Município de Tomar.**

**6) ANÁLISE DE ADMISSÃO DAS PROPOSTAS**

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, através do Júri da Consulta, procederá à verificação dos requisitos de admissão, aferindo se a candidatura está devidamente instruída com todos os documentos exigidos, se o formulário de apresentação de propostas se encontra devidamente preenchido e efetuando a análise dos requisitos gerais e do preço de venda proposto.

O Júri da Consulta será constituído pelos seguintes elementos da Câmara Municipal de Tomar:

a) Presidente: Sandra Santos

b) 1.º Vogal: José Carlos Rodrigues

c) 2.º Vogal: António Guerreiro

d) Suplente: Sónia Bastos

e) Suplente: Ana Fontes

f) Suplente: Beatriz Rosa

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri da Consulta, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem. Na realização da análise referida no número anterior, o Júri da Consulta **pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador de imóveis.**

As propostas serão analisadas pelo Júri da Consulta e apenas serão admitidas aquelas que forem apresentadas por entidades em condições de participar na presente consulta e que proponham imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

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

A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

## **7) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

### **7.1) PROPOSTAS DE FOGOS JÁ EDIFICADOS**

No caso das propostas de fogos já edificados o Júri da Consulta remete para Equipa Externa e Independente a avaliação das propostas. A Equipa Externa e Independente, não pertencente aos quadros técnicos do Município de Tomar, será contratada especificamente para o efeito. A Equipa Externa e Independente possuirá reconhecida experiência técnica e profissional tendo em vista avaliar, com o devido rigor, imparcialidade e isenção, as propostas apresentadas pelos concorrentes, tendo por base os critérios de avaliação abaixo indicados, bem como poderá solicitar a realização de avaliações imobiliárias de cada um dos fogos por parte de perito avaliador de imóveis registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). A equipa deverá possuir qualificações académicas relacionadas com os domínios da arquitetura, engenharia civil, eficiência energética e avaliação imobiliária, tendo como finalidade a realização de um relatório técnico de avaliação que permita ao júri da consulta aferir a sua hierarquização. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de critérios de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores, a saber:

**a) Valor da Venda Proposto (VVP) por €/ m2 de Área Bruta Privativa, de acordo com o Código do I.M.I., tendo como referência o último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (35%);**

a. < 40% do referencial: 10 pontos;

b. < 30% do referencial: 7 pontos;

c. < 20% do referencial: 5 pontos;

d. < 10% do referencial: 3 pontos;

e. < 5% do referencial: 2 pontos;

f. = ao referencial: 1 ponto.

**b) Estado de conservação, apurado no âmbito da vistoria técnica a realizar (35%):**

- a. Excelente: 10 pontos;
- b. Bom: 7 pontos;
- c. Médio: 4 pontos.

**c) Desempenho energético (30%):**

- a. Certificado energético A e A+: 10 pontos;
- b. Certificado energético B: 7 pontos;
- c. Certificado energético B-: 5 pontos;
- d. Certificado energético C: 2 pontos;
- e. Certificado energético D: 1 ponto.

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do fogo com maior área bruta privativa, de acordo com o Código do I.M.I. 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 de Tomar. O relatório técnico de avaliação a produzir pela equipa externa e independente **será realizado em 20 (vinte) dias úteis**, após a fase de análise de admissão das propostas.

## **7.2) PROPOSTAS DE FOGOS EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR**

No caso das propostas de fogos em construção ou a construir o Júri da Consulta remete para a Comissão Técnica Interna a qual tem competência para avaliação das propostas e que produzirá um relatório técnico de avaliação das propostas, podendo, se assim o entender, solicitar avaliações imobiliárias, de cada um dos fogos, por parte de perito avaliador de imóveis registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

A Comissão Técnica Interna será constituída pelos seguintes elementos da Câmara Municipal de Tomar:

- a) Eng.º António Guerreiro, Diretor do Departamento de Obras Municipais (DOM);
- b) Dr.ª Sandra Santos, Técnica Superior da Divisão de Educação, Intervenção Social e Ambiente;
- c) Arq.º José Carlos Rodrigues, Chefe da Divisão de Gestão do Território (DGT).

Referir que a Comissão Técnica Interna efetuará o acompanhamento de obra dos imóveis propostos através de vistorias técnicas, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as *legis artis* e com as exigências procedimentalmente fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

A Comissão Técnica Interna poderá proceder à consulta dos serviços municipais nas áreas e serviços municipais ou setores que entender por conveniente. A ordenação das propostas será

efetuada através da aplicação de critérios de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores, a saber:

**a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa, de acordo com o Código do I.M.I. — 40 %**

**b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 10%**

**c) Qualidade técnica da proposta (QTP) – 30%**

**d) Prazo de execução (PE) do projeto – 20%**

O modelo de avaliação que em seguida se explana pretende, com os fatores e subfactores elencados para efeitos de atribuição de pontuação às propostas apresentadas, promover a acessibilidade (a pé) das pessoas que venham a residir nas habitações, a proximidade às centralidades do concelho e a qualidade de vida de todos os futuros habitantes, numa perspetiva de fomentar a criação de um modelo de cidade mais coeso, inclusivo e sustentável.

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

$$PF = (40\% * VVP) + (10\% * ALP) + (30\% * QTP) + (20\% * PE)$$

**Valor da Venda Proposto (VVP) por €/ m2 de Área Bruta Privativa, de acordo com o Código do I.M.I., tendo como referência o último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (40%)** – A avaliação será obtida com base na pontuação tendo os seguintes parâmetros:

a. < 40% do referencial: 10 pontos;

b. < 30% do referencial: 7 pontos;

c. < 20% do referencial: 5 pontos;

d. < 10% do referencial: 3 pontos;

e. < 5% do referencial: 2 pontos;

f. = ao referencial: 1 ponto.

**Avaliação da Localização da Proposta (ALP) (10%)** – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$$ALP = (20\% * PTP) + (45\% * PA) + (35\% * PEP)$$

Em que:

**PTP** – Proximidade a transportes públicos.

**PA** – Proximidade a amenidades. Entende-se por amenidades os equipamentos públicos (jardins públicos, parques infantis, infraestruturas desportivas) e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar.

**PEP** – Proximidade a espaços públicos de fruição coletiva.

A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes parâmetros:

**PTP – Proximidade a transportes públicos (20%):**

<b>PROXIMIDADE A TRANSPORTES PÚBLICOS</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros	<b>10 pontos</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 501 metros e inferior a 1000 metros	<b>5 pontos</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 1000 metros	<b>2 pontos</b>

**PA – Proximidade a amenidades (45%)**

<b>PROXIMIDADE A AMENIDADES</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros	<b>10 pontos</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 501 metros e inferior a 1000 metros	<b>5 pontos</b>
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros	<b>2 pontos</b>

**PEP – Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva (35%)**

<b>PROXIMIDADE A ESPAÇOS PÚBLICOS DE FRUIÇÃO COLETIVA</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
A proposta encontra-se situada em local com espaços públicos de fruição coletiva	<b>10 pontos</b>
A proposta não se encontra situada em local com espaços públicos de fruição coletiva	<b>4 pontos</b>

Qualidade técnica da proposta (QTP) (30%) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$$

Em que:

**I** – Implantação do fogo

**CS** – Certificação de sustentabilidade nos termos do Aviso

**I** – Implantação do fogo (40%)

<b>IMPLANTAÇÃO DO FOGO</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
----------------------------	------------------

As fachadas do fogo encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente	<b>10 pontos</b>
As fachadas do fogo encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE	<b>5 pontos</b>

**CS – Certificação de sustentabilidade nos termos do Aviso (60%)**

A proposta cumpre os requisitos previstos no ponto 2 do Anexo I do Aviso de Publicitação Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 (Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária)

<b>CERTIFICAÇÃO DE SUSTENTABILIDADE</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
RNT até 0,25	<b>10 pontos</b>
RNT entre 0,26 e 0,40	<b>5 pontos</b>

**Prazo de execução (PE) (20%)** – a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

<b>PRAZO DE EXECUÇÃO</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
Menos de 15 meses	<b>10 pontos</b>
Entre 15 a 20 meses	<b>5 pontos</b>
Entre 20 a 24 meses	<b>2 pontos</b>

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do fogo com a maior área bruta privativa do bem imóvel, de acordo com o Código do I.M.I. Em caso de novo empate, ter-se-á em conta proximidade a espaços públicos de fruição coletiva. 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 Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Tomar. O relatório técnico de avaliação a produzir pela Comissão Técnica Interna será realizado em 20 (vinte) dias úteis, após a fase de análise de admissão das propostas.

## **8) RELATÓRIO PRELIMINAR**

Após a análise das propostas, por parte da Equipa Técnica Externa e Independente, no caso das propostas de fogos já edificados, e por parte da Comissão Técnica Interna, no caso das propostas dos fogos em construção ou a construir, o **Júri da Consulta** deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com base na avaliação efetuada.

No relatório preliminar, o Júri da Consulta 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, do Aviso de Publicitação Investimento RE-C02-i01 - Programa

de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 ou com as regras previstas no presente Aviso;

- ii. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- iii. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- iv. Outras causas de exclusão de uma candidatura, 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 da Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro.

## **9) AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri da Consulta notifica todos os candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem por escrito, querendo, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 59.º, 60.º, 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

## **10) RELATÓRIO FINAL**

Cumprida a audiência prévia, o Júri da Consulta elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, 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 nas alíneas i. a iv. do Relatório Preliminar (Ponto 8).

**As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase. 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 da Consulta procede a audiência, nos termos previstos no ponto 9) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.**

## **11) DECISÃO DE CONTRATAR E CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

- a) O Município de Tomar 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. É condição essencial e imperativa da decisão de contratar por parte do Município que exista financiamento atribuído por, entre outros, Programas de política pública de Habitação, como o Programa 1.º Direito ou o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), ou outros já criados ou que venham a ser criados por parte do Ministério da Habitação e/ou das autoridades competentes, pelo que a aquisição de qualquer bem imóvel fica sempre condicionada à aceitação, aprovação e participação de candidatura efetuada pelo Município de Tomar às entidades competentes, nomeadamente do IHRU, I.P. e caso venha a ser exigido, fica ainda condicionada à concessão do visto do Tribunal de Contas, e a todo e qualquer financiamento no quadro e âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência;

- b) Em caso algum, será paga qualquer quantia antes do pagamento final que ocorrerá na outorga do Contrato definitivo de Compra e Venda, ou seja, não há lugar a qualquer pagamento inicial, seja ele a título de sinal e/ou princípio de pagamento, pelo que o pagamento único e total ocorrerá com a celebração do contrato de compra e venda de aquisição, através da celebração de escritura pública e transmissão definitiva dos imóveis, objeto do presente Aviso;
- c) A Outorga dos Contratos de Compra e Venda referentes às candidaturas apresentadas e vencedoras será feita através da respetiva Escritura de Aquisição Compra e Venda do Bem Imóvel e com toda a documentação em ordem (caderneta predial, certidão da conservatória do registo predial, licença de utilização, certificado energético e outros), sendo que no caso dos imóveis em construção ou a construir a mesma só poderá ocorrer no final do prazo da construção e após a emissão da autorização de utilização respetiva, devendo os imóveis a adquirir ser objeto de avaliação imobiliária a realizar por perito avaliador certificado externo. A escritura terá obrigatoriamente que ocorrer até ao prazo máximo de 30.03.2026, sob pena de caducidade da adjudicação conferida e contratada.

## **12) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE SANÇÕES E PENALIDADES CONTRATUAIS**

No caso dos imóveis em construção ou a construir, durante a respetiva construção, o Município de Tomar, nomeadamente a Comissão Técnica Interna acima referida, poderá realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Tomar, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes. As conclusões constantes das vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades. Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção penal pecuniária diária de 1/2000 do valor total do Contrato (que tenha sido adjudicado). A sanção pecuniária prevista no parágrafo anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

## **13) OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 30 (trinta) dias após a emissão da autorização de utilização.

O alienante compromete-se a entregar o imóvel no dia da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

## **14) INCUMPRIMENTO E NÃO OUTORGA CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

No caso dos imóveis em construção ou a construir, na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, discrepância relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem como, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel e cumprimento dos requisitos de Eficiência Energética

e de Necessidades de Energia Primária do Aviso de Publicitação N.º 01/CO2-i01/2021 do PRR, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução de qualquer decisão de adjudicação, não sendo por isso celebrado qualquer contrato de compra e venda entre o alienante candidato e o Município de Tomar, sem que haja lugar a qualquer compensação para o primeiro (alienante candidato). A resolução da Adjudicação não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

### **15) GARANTIA BANCÁRIA**

Para os Imóveis em construção ou a construir, o alienante deve prestar, na data da decisão de contratar prevista no ponto 11, garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Tomar, no valor de 10% da proposta adjudicada, de todos os fogos e por referência a cada fogo contratado, como garantia do bom, pontual e integral cumprimento da obrigação assumida.

Consequentemente, a entidade bancária e/ou Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um prazo máximo de 48 horas a contar da solicitação.

### **16) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O Município de Tomar deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, tendo como referência o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P., à data de aprovação da candidatura submetida pelo Município de Tomar à entidade competente (IHRU, I.P., ou outra), ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior. A quantia devida pelo Município, no caso dos imóveis já edificados, em construção ou a construir, será paga num único momento. O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública, como definido na alínea c) do ponto ou cláusula 11) do Aviso.

A consulta pública ao mercado para aquisição de imóveis, composto pelo presente Aviso, está disponível para consulta na Divisão de Educação, Intervenção Social e Ambiente / Gabinete de Habitação, do Município de Tomar, até à data-limite da entrega de propostas.

**Para informações adicionais:**

**Site do Município de Tomar: [www.cm-tomar.pt](http://www.cm-tomar.pt)**

**E-mail: [presidencia@cm-tomar.pt](mailto:presidencia@cm-tomar.pt)**

Tomar, 29 de janeiro de 2024