

**EDITAL**

**Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Implementação de Projetos no Âmbito  
do Investimento da Estratégia Local de Habitação de Gondomar/ Programa 1.º  
Direito/ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), Investimento  
RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

**Oferta Pública nº A-004/2024**

**Dr. Marco Martins**, Presidente da Câmara Municipal de Gondomar e com o pelouro do Planeamento Estratégico e Estratégia Local de Habitação, torna pública a intenção do Município de Gondomar de adquirir **10 IMÓVEIS/ FRAÇÕES HABITACIONAIS JÁ CONSTRUÍDAS NOVAS E/ OU PRONTAS A HABITAR**, detentores das condições e características constantes do presente Edital, para Implementação de Projetos no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento que suporta a candidatura ao Programa 1.º Direito e à Componente 02 – Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

No âmbito do 1.º Direito e do Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR, as frações habitacionais em causa destinam-se a beneficiários que cumpram os requisitos definidos nos termos e condições plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio e na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, bem como no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Acesso à Habitação.

Tendo por base o superior interesse dos Municípios e a defesa da identidade do Município, solidificam-se aqui os princípios orientados para a coesão territorial e desenvolvimento local, conferindo o direito indispensável a uma habitação condigna e suportável do ponto de vista económico-financeiro pelas famílias, ampliando as soluções habitacionais disponíveis para arrendamento.

**I – CONSIDERAÇÕES GERAIS****1.1 Objeto do procedimento**

O procedimento tem por objeto a aquisição de imóveis/ frações habitacionais já construídas novas e/ ou prontas a habitar, garantindo a implementação do “**Programa Habitar Gondomar – Habitação para**



**Todos**”, através do qual o Município de Gondomar visa disponibilizar imóveis destinados a arrendamento, nos termos do Programa 1.º Direito.

### **1.2 Entidade promotora**

O presente procedimento é promovido pelo Município de Gondomar, com sede na Praça Manuel Guedes, s/n, 4420-193 Gondomar (S. Cosme), com endereço do correio Eletrónico: [geral@cm-gondomar.pt](mailto:geral@cm-gondomar.pt).

### **1.3 Localização dos imóveis**

Os imóveis a adquirir têm obrigatoriamente que estar localizados, na União das Freguesias de Foz do Sousa e Covelo, na União das Freguesias de Melres e Medas e na Freguesia da Lomba.

## **II – INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**

1. Na determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considera o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos e existentes, por Freguesia/ União de freguesias do concelho de Gondomar, divulgado pelo INE, I.P. ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)).
2. As áreas a considerar no preço a pagar serão as áreas brutas privativas da fração, devendo o custo das restantes áreas e de eventuais infraestruturas de acesso e suporte necessárias ser diluídos no preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa.
3. Para o cumprimento do estabelecido na 1<sup>a</sup> alteração á Estratégia Local de Habitação, aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 27 de abril de 2023 estima-se que o Município de Gondomar realize um investimento total no montante de 130.543.320,00 €.

## **III – PROCEDIMENTO**

A presente oferta pública para Aquisição de Imóveis para Implementação de Projetos no Âmbito do Investimento da Estratégia Local de Habitação de Gondomar/ Programa 1.º Direito/ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) comprehende a **AQUISIÇÃO DE 10 HABITAÇÕES CONSTRUÍDAS – NOVAS E/ OU PRONTAS A HABITAR, até ao montante estimado de 1.812.600,00€ (um milhão oitocentos e doze mil e seiscentos euros), com as seguintes tipologias:**



- **Tipologia T1: 2 frações/ habitações;**
- **Tipologia T2: 6 frações/ habitações;**
- **Tipologia T3: 2 frações/ habitações.**

### 3.1 Caraterização dos imóveis

1. A tipologia das habitações deverá ter como referência os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e os limites máximos estabelecidos na Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro – Regime de Habitação a Custos Controlados (RHCC), como a seguir se demonstra:

	FONTE	T0	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia — referencial mínimo (m <sup>2</sup> )	RGEU	35	52	72	91	105
Área bruta por tipologia — referencial máximo (m <sup>2</sup> )	RHCC	57	73	95	117	128

2. Os imóveis a adquirir na forma de habitações novas e/ ou prontas a habitar deverão encontrarse 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 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, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como, as suas condições de habitabilidade e segurança.

3. As habitações devem apresentar-se em bom estado de conservação, nomeadamente no que respeita ao revestimento da fachada e a elementos estruturais (livre de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, entre outros), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, entre outros elementos que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e o seu desempenho ambiental.

4. Do ponto de vista do seu desempenho energético, as habitações deverão encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de



certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos, com certificado energético D ou superior.

### **3.2 Apresentação das propostas**

1. A apresentação das propostas é efetuada presencialmente, em formato digital com recurso a *pendrive*, diretamente no Balcão Único do Município.
2. A receção das propostas é registada com referência às respetivas data e hora, sendo entregue aos interessados um comprovativo dessa receção.
3. 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 A-004/2024) e a sua entidade promotora (Município de Gondomar).
4. No caso de as propostas apresentadas serem respeitantes a fogos inseridos em edifício de habitação multifamiliar, o Município reserva-se o direito de adquirir até 75% do seu total podendo, por interesse público e atendendo às características e dimensão do imóvel, admitir uma maior percentagem, quando devidamente fundamentado mediante parecer da Comissão Técnica.
5. Podem apresentar propostas para a venda de imóveis, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias de imóveis localizados na União das Freguesias de Foz do Sousa e Covelo, na União das Freguesias de Melres e Medas e na Freguesia da Lomba, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, devidamente comprovada. Incluem-se, ainda, as pessoas com heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos previstos no número seguinte, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem na totalidade o seu acordo expresso na apresentação da proposta.
6. Os imóveis devem cumprir as seguintes condições:
  - a) Situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;



- b) Condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) Autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- d) Encontrarem-se sem ónus e/ ou encargos, livres e desocupados de pessoas e de bens.

7. Para efeitos de apresentação de proposta, os interessados devem preencher o formulário que constitui o Anexo I – Formulário de Apresentação de Proposta com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com a indicação da morada, contacto telefónico e endereço eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Características do imóvel, incluindo a tipologia e a área bruta privativa;
- d) Indicação do número de 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;
- e) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel;
- f) Proposta de preço de venda, tendo por referência o investimento por m<sup>2</sup> de área bruta privativa.

8. O formulário tem que se fazer acompanhar dos seguintes documentos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;
- b) Caderneta Predial Urbana atualizada;
- c) Declaração da situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira;
- d) Declaração da situação contributiva regularizada perante a Segurança Social;
- e) Certificado energético que demonstre a classificação energética atribuída ao imóvel;
- f) Licença ou autorização de utilização para habitação – ou documento comprovativo da antiguidade do imóvel, caso este se encontre legalmente dispensado de licença, por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;



g) Reportagem fotográfica que permita identificar o imóvel e as suas principais características (interior e exterior).

9. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluam, sem prejuízo da comunicação as autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

10. O prazo para apresentação das propostas termina às 17h do 30º dia útil, contado a partir da publicitação do presente Edital, não sendo admitidas propostas recebidas e registadas com data e hora posterior à indicada.

11. As propostas apresentadas serão válidas por um período de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data-limite para apresentação das propostas.

### **3.3 Análise das propostas**

1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município procederá, através do Júri do Procedimento, à análise das propostas e dos projetos, aferindo os documentos apresentados, o cumprimento dos requisitos gerais, das normas da admissibilidade construtiva do imóvel e bem assim analisando o preço proposto e elabora os respetivos relatórios.

2. Na realização da análise referida no número anterior, o Júri do Procedimento pode solicitar a avaliação do imóvel proposto, por perito avaliador.

3. Em caso de dúvida, o Júri do Procedimento solicita aos candidatos que, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, prestem esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que sejam considerados necessários para efeito da análise das mesmas, e, se for o caso, que procedam ao suprimento das irregularidades das suas propostas causadas por preterição de formalidades não essenciais e que careçam de suprimento, incluindo a apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data de apresentação da proposta, e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento entre os candidatos.

4. Os esclarecimentos prestados pelos candidatos farão parte integrante das propostas apresentadas.

5. Júri do Procedimento



- a) O Júri do Procedimento será constituído por:
- Presidente: António José de Sousa Barros;
  - 1º Vocal: José Eurico Dias;
  - 2º Vocal: Maria Laurinda Lobo Cerqueira;
  - Suplente: António Albertino Martins Ferreira;
  - Suplente: Deolinda Manuela Madureira Ferreira e Silva.
- b) Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem, sucessivamente.

#### 6. Comissão Técnica

- a) O Júri do Procedimento será coadjuvado na análise das propostas por uma Comissão Técnica, composta por:
- Presidente: Nélson Fernando Oliveira Pinto;
  - 1º Vocal: Joaquim Miguel Cardoso Mendes Jorge;
  - 2º Vocal: Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva;
  - Suplente: José Diogo Moreira Ferreira da Silva;
  - Suplente: Liliana Carla Neves Martins.
- b) Compete à Comissão Técnica verificar:
- O estado de conservação interior e exterior;
  - As condições de habitabilidade;
  - 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;
  - O fim a que se destina.

#### 7. Com a informação obtida nos termos dos números anteriores, é realizado o relatório técnico que integra o processo de avaliação do imóvel.

#### 3.4 Avaliação das propostas

1. Analisadas as propostas, as mesmas serão avaliadas pelo Júri do Procedimento, de acordo com todas as diligências permitidas, sendo as mesmas hierarquizadas e selecionadas.



2. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação dos critérios de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da venda proposto (VVP) €/ m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa — 40%;
- b) Localização do Imóvel (LI) — 20%;
- c) Estado de conservação do imóvel (EC), apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica — 20%;
- d) Desempenho Energético (DE) — 20%.

3. O modelo de avaliação, tal como descrito no número seguinte, pretende, com os fatores e subfactores elencados para efeitos de atribuição de pontuação às propostas apresentadas, promover a acessibilidade das pessoas que venham a residir nas habitações, a proximidade às centralidades do concelho e a qualidade de vida de todos os futuros habitantes.

4. A **Pontuação Final (PF)** será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas:

$$PF = (40*VVP) + (20*LI) + (20*EC) + (20*DE)$$

**Valor de Venda da Proposta (VVP)** — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - \left[ \left( \frac{Vp}{Pmax} \right) * 100 \right]$$

Em que:

Vp - valor de venda proposta por €/ m<sup>2</sup> de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/ m<sup>2</sup> de área bruta privativa (Valor de Referência do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação).

**Localização do Imóvel (LI)** — A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$$LI = (20\% * PTP) + (20\% * FTP) + (40\% * PA) + (20\% * PEP)$$

Em que:

PTP — Proximidade a transportes públicos;

FTP — Frequência de transportes públicos;

PA — Proximidade a amenidades. Entende-se por amenidades os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte as necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar;



**PEP — Proximidade a espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido.**

A avaliação dos subfactores que compõem o critério **LI - Localização do Imóvel** será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes parâmetros:

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

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
Transportes num raio inferior a 500 m	10 pontos
Transportes num raio entre 500 m e 1000 m	7 pontos
Transportes num raio entre 1000 m e 2000 m	5 pontos
Transportes num raio + 2000 m	2 pontos

**FTP — Frequência de transportes públicos (20%):**

Frequência de transportes públicos	Pontuação
Frequência de transportes com + 40 circulações dia/sentido	10 pontos
Frequência de transportes entre 20 a 40 circulações dia/sentido	7 pontos
Frequência de transportes entre 13 a 20 circulações dia/sentido	5 pontos
Frequência de transportes inferior a 13 circulações dia/sentido	2 pontos

**PA — Proximidade a amenidades (40%):**

Proximidade a amenidades	Pontuação
Servido por 8 ou mais amenidades situadas num raio de 1500 m	10 pontos
Servido por 6 ou mais amenidades situadas num raio de 1500 m	5 pontos
Servido por menos de 6 amenidades situadas num raio de 3000 m	2 pontos

**PEP — Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido (20%):**

Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido	Pontuação
Com espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido na envolvente próxima	10 pontos
Sem espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido na envolvente próxima	5 pontos



**Estado de conservação do imóvel (EC)** — A avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Estado de Conservação do Imóvel	Pontuação
Excelente	10 pontos
Bom	5 pontos
Médio	2 pontos

**Desempenho energético (DE)** — A avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Certificado energético que demonstre a classificação energética atribuída ao imóvel	Pontuação
Classe A e A+	10 pontos
Classe B	5 pontos
Classe B-	2 pontos

5. A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo proponente rege-se pela matriz de avaliação constante do Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU).
6. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.
7. O Município pode 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 Gondomar.

### 3.5 Relatório Preliminar

1. O Júri do Procedimento elabora o Relatório Preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, considerando os eventuais esclarecimentos prestados pelos candidatos bem como, quando aplicável, a contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.



2. Neste relatório, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar que a mesma não cumpre com algum dos requisitos exigidos no procedimento, bem como algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou a ausência de um contributo efetivo da proposta para a prossecução do interesse público inerente ao Programa em causa.

### **3.6 Audiência Prévia**

Elaborado o Relatório Preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando-lhes um prazo, não inferior a 10 (dez) dias, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de Audiência Prévia prevista nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

### **3.7 Relatório Final**

1. Cumprida a Audiência Prévia, o Júri do Procedimento 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, e podendo ainda propor a exclusão de propostas se verificar, nesta fase, o incumprimento de algum dos requisitos exigidos no procedimento.
2. No caso de exclusão de alguma proposta, 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 mesmos termos da previamente efetuada, restrita aos proponentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é enviado ao órgão competente para a decisão de aquisição.

### **3.8 Adjudicação e Outorga do Contrato de Compra e Venda**

1. O Município de Gondomar deve tomar a decisão de aquisição dos imóveis e notificá-la aos concorrentes até ao termo do período de validade das propostas apresentadas.



2. O Município notifica os candidatos selecionados da data de assinatura dos contratos de compra e venda no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da notificação da decisão de aquisição.
3. Os contratos de compra e venda serão celebrados em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não existindo a obrigação de celebrar um número mínimo ou máximo de contratos, mas os que forem necessários, de acordo com a seleção efetuada.
4. O imóvel deverá ser entregue no ato da escritura pública.

### **3.9 Condições de pagamento**

1. O Município de Gondomar deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos e existentes (euro), por Freguesia/ União de Freguesias do concelho de Gondomar, divulgado pelo INE, I.P.
2. O pagamento do valor acordado deverá ser realizado no ato da escritura pública e nas condições acordadas entre as partes.

## **IV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **4.1 Comunicações e Notificações**

1. As notificações e comunicações entre as partes do contrato devem ser realizadas na plataforma, sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras entre as partes.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato a celebrar deve ser comunicada à outra parte.

### **4.2 Contagem dos Prazos**

Salvo disposição expressa em contrário, à contagem dos prazos previstos aplica-se o disposto no Código de Procedimento Administrativo.



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

**GONDOMAR**  
*é de ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

#### **4.3 Foro Competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Círculo do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **4.4 Casos e omissões**

Os casos e omissões e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Programa serão dirimidos pelo Júri do Procedimento.

Gondomar, 14 de fevereiro de 2024

O Presidente

(Dr. Marco Martins)

MUNICÍPIO DE GONDOMAR



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

**GONDOMAR**  
*é de ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## ANEXOS

Anexo I – Formulário de Apresentação de Proposta

Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU)



**ANEXO I**  
**Formulário de Apresentação de Proposta****Oferta Pública nº A-004/2024**

**Oferta Pública de Aquisição de imóveis para Implementação de Projetos no Âmbito da Estratégia Local de Habitação de Gondomar/ 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**

**IMÓVEIS/ FRAÇÕES HABITACIONAIS JÁ CONSTRUÍDAS NOVAS E/ OU PRONTAS A HABITAR****Proposta de Venda de Habitação**

Nome (*proprietário*) \_\_\_\_\_ ,

residente/ com morada fiscal em \_\_\_\_\_ ,

NIF/ NIPC \_\_\_\_\_ , com contacto telefónico \_\_\_\_\_ e endereço eletrónico \_\_\_\_\_ , tendo tomado conhecimento através do Edital nº \_\_\_\_/202\_\_\_\_\_, referente à Oferta Pública nº \_\_\_\_/202\_\_\_\_ para aquisição de imóveis habitacionais pela Câmara Municipal de Gondomar, apresenta proposta de venda, em harmonia com as condições estabelecidas na mesma, do prédio urbano/ fração autónoma urbana a seguir identificado:

Fração autónoma<sup>1</sup> designada pela(s) letra(s) \_\_\_\_\_ do prédio urbano \_\_\_\_\_ , sito \_\_\_\_\_ , na freguesia/ União de Freguesias de \_\_\_\_\_ , concelho de Gondomar, com descrição na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_ sob o n.º \_\_\_\_\_ da freguesia de \_\_\_\_\_ e inscrita na Matriz Predial Urbana sob o artigo n.º \_\_\_\_\_ da freguesia de \_\_\_\_\_ , construído em (*data de construção, cf. caderneta predial*) \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, com tipologia \_\_\_\_\_ e uma área bruta privativa de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, licença/ \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Obrigatoriamente sem ónus e/ou encargos, livre e desocupada de pessoas e de bens.



autorização de utilização n.º \_\_\_\_\_<sup>2</sup> e com o certificado energético n.º \_\_\_\_\_ a que cabe a classificação \_\_\_\_\_, pelo preço de \_\_\_\_\_ € (escrever o valor em numeral e por extenso).

Na presente proposta houve intervenção de \_\_\_\_\_  
(identificação do mediador imobiliário, caso aplicável), titular da licença AMI n.º \_\_\_\_\_<sup>3</sup>.

Gondomar, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_\_\_

O proprietário, \_\_\_\_\_

**Documentos a anexar:**

- Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;
- Caderneta Predial Urbana atualizada;
- Declaração da situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira;
- Declaração da situação contributiva regularizada perante a Segurança Social;
- Certificado energético que demonstre a classificação energética atribuída ao imóvel;
- Licença ou autorização de utilização para habitação – ou documento comprovativo da antiguidade do imóvel, caso este se encontre legalmente dispensado de licença, por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- Reportagem fotográfica que permita identificar o imóvel e as suas principais características (interior e exterior).

<sup>2</sup> Ou indicar N/A, caso se encontre dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951.

<sup>3</sup> Preencher apenas caso haja intervenção de entidade de mediação imobiliária.

#### A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: ..... Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: ..... - .....  
 Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: ..... Artigo matricial: ..... Fracção: ..... Código SIG (facultativo): .....

#### B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício  _ _	N.º de unidades do edifício  _ _	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade  _ _	Uso da unidade
-------------------------------------	--	------------------------	-------------------------	---------------------------------------	-------------------

#### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>		x 6 =					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>		x 5 =					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =						
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =						
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =						
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =						
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =						
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =						
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =						

#### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

#### E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia
------------------------------------	----------------------------

## Identificação das fotografias ilustrativas

## **F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
Excelente  Bom  Médio  Mau  Péssimo
  - O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
  - Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:  
Sim  Não

## G. OBSERVAÇÕES

.....  
.....  
.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: / /

#### I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Data de emissão: / /

(Validade: 3 anos)