

## 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 C-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 **36 IMÓVEIS/ FRAÇÕES HABITACIONAIS EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR**, 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 em construção ou a construir, 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 (euro), 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 1ª 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) compreende a **AQUISIÇÃO DE 36 HABITAÇÕES EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR, até ao montante estimado de 6.231.528,00€ (seis milhões duzentos e trinta e um mil e quinhentos e vinte e oito euros), com as seguintes tipologias:**

- **Tipologia T1: 13 frações/ habitações;**
- **Tipologia T2: 17 frações/ habitações;**
- **Tipologia T3: 6 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:

	FORTE	T0	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia — referencial mínimo (m²)	RGEU	35	52	72	91	105
Área bruta por tipologia — referencial máximo (m²)	RHCC	57	73	95	117	128

2. Os imóveis e habitações em construção ou a construir devem cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. O desempenho energético das frações deve estar plasmado nas respetivas propostas, nomeadamente no pré-certificado energético.

3. Deve ser assegurada a elaboração e implementação de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), nos termos do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

4. As habitações devem ser construídas de acordo com as regras da boa arte e respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis e o processo construtivo deve ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

### 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 C-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 de construção e venda de frações, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietários de terrenos localizados na União das Freguesias de Foz do Sousa e Covelo, na União das Freguesias de Melres e Medas e na Freguesia da Lomba, nos quais estejam em construção ou pretendam construir e vender imóveis, bem como aquelas que demonstrem ter celebrado contrato promessa de compra e venda de terrenos, nas condições previstas no presente Edital. Incluem-se, ainda, as pessoas com heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos previstos no número 8, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem na totalidade o seu acordo expresso na apresentação da proposta.
6. Na circunstância da proposta ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao procedimento seja um contrato promessa de compra e venda, com a proposta é prestada uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Gondomar, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato.
7. O valor da caução será libertado aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Gondomar, no caso de a proposta ser aceite e selecionada, ou com a decisão de exclusão da mesma, consoante o caso.
8. 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) Informação Prévia Favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a promover (nomeadamente loteamento aprovado) ou projeto de arquitetura aprovado.
- c) Encontrarem-se sem ónus e/ ou encargos, livres e desocupados de pessoas e de bens.

9. 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 futuro imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação da morada, contacto telefónico e endereço eletrónico;
- d) Características do imóvel, incluindo a tipologia e a área bruta privativa;
- e) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel em sede de pré-certificação energética;
- f) Proposta de preço de venda, tendo por referência o investimento por m² de área bruta privativa.

10. 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) No caso de o candidato não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da proposta, nos termos do presente Edital;



- f) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato;
- g) Pré-certificado Energético que demonstre a previsível classificação energética atribuída ao imóvel;
- h) Informação Prévia Favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a promover (nomeadamente loteamento aprovado) ou projeto de arquitetura aprovado;
- i) Memória descritiva das soluções a implementar indicando, de forma expressa:
  - A implantação/ orientação do edifício;
  - O número total de fogos do empreendimento disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
  - O número total de fogos com acessibilidade universal e qual sua localização (pisos);
  - A Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;
  - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
  - Os moldes em que vai ser elaborado e implementado o plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD);
  - O prazo de execução da obra (em meses).
- j) Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel, com informação relativa à construção, aos materiais e aos acabamentos do imóvel (Anexo II do presente Edital).

11. 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.

12. 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.

13. 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 Vogal: José Eurico Dias;
- 2º Vogal: 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 Vogal: Joaquim Miguel Cardoso Mendes Jorge;
- 2º Vogal: Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva;
- Suplente: José Diogo Moreira Ferreira da Silva;
- Suplente: Liliana Carla Neves Martins.

b) Compete à Comissão Técnica verificar:

- Acompanhar a realização da obra das frações propostas;
- Determinar o grau de correspondência do projeto com a legislação e com as exigências procedimentalmente fixadas no Programa 1.º Direito.

7. Com a informação obtida nos termos dos números anteriores, é realizado o relatório técnico que integra o processo de avaliação do imóvel, ou o processo de avaliação do projeto sujeito a avaliação, consoante se trate de aquisição de imóveis construídos ou por construir.

### 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) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 15%;
  - d) Sustentabilidade ambiental (SA) — 10%;
  - e) Prazo de execução (PE) — 15%.
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:

$$PF = (40 \cdot VVP) + (20 \cdot LI) + (15 \cdot QTP) + (10 \cdot SA) + (15 \cdot PE)$$

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

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

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

**Qualidade Técnica da Proposta (QTP) — A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:**

$$QTP = (40\% * I) + (40\% * C) + (20\% * AU)$$

Em que:

I — Implantação do Edifício;

C — Construção, correspondendo à avaliação qualitativa do imóvel ao nível da construção, dos materiais e dos acabamentos;

AU — Acessibilidade universal.

**I — Implantação do Edifício (40%):**

Implantação do Edifício	Pontuação
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a Sul, poente e nascente	10 pontos
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/ NE	5 pontos

**C — Construção (40%):**

Construção	Pontuação
Cumprir os requisitos indicados no Anexo II - Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel	10 pontos
Não cumprir os requisitos indicados no Anexo II - Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel	1 ponto

**AU — Acessibilidade universal (20%):**

Acessibilidade universal	Pontuação
Mais de 20% dos fogos do edifício possuem acessibilidade universal (com um mínimo de 2) e situam-se no rés-do-chão	10 pontos
Mais 20% dos fogos do edifício possuem acessibilidade universal (com um mínimo de 2)	7 pontos
Entre 10% e 20% dos fogos do edifício possuem acessibilidade universal (com um mínimo de 1) e situam-se no rés-do-chão	5 pontos
Entre 10% e 20% dos fogos do edifício possuem acessibilidade universal (com um mínimo de 1)	2 pontos
Sem fogos com acessibilidade universal	1 ponto

**Sustentabilidade Ambiental (SA)** — A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$$SA = (50\% * CS) + (50\% * DE)$$

Em que:

CS — Certificado de Sustentabilidade;

DE — Desempenho Energético.

**CS — Certificado de Sustentabilidade (50%):**

Certificado de Sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade	10 pontos
A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade	1 ponto

**DE — Desempenho Energético (50%):**

Desempenho Energético	Pontuação
Pré-certificado energético com Classe A+	10 pontos
Pré-certificado energético com Classe A e RNT menor ou igual a 40%	5 pontos

**Prazo de execução (PE)** — A avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação, considerando o prazo decorrido entre a assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda e a emissão da licença de utilização das frações (inclui projetos, licenciamentos, construção e obtenção de certificações, entre outros):

Prazo de execução (em meses) *	Pontuação
Menos de 12 meses	10 pontos
Entre 12 a 18 meses	7 pontos
Entre 18 a 24 meses	5 pontos

\* Excluem-se automaticamente as propostas que apresentem um prazo de execução superior a 24 meses.

5. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.

6. 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 Promessa 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 promessa de compra e venda no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da notificação da decisão de aquisição.



3. Os contratos promessa 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. No caso de a proposta ter sido instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o proponente apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da decisão da aquisição, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva cópia de certidão permanente de registo predial do respetivo imóvel, sob pena de caducidade da aquisição conferida.
5. Aos contratos promessa aplica-se o regime jurídico dos artigos 410º e seguintes do Código Civil.

### 3.9 Fiscalização da Obra e Aplicação de Penalidades Contratuais

1. Durante a construção dos imóveis, a Comissão Técnica realiza vistorias à obra, com o objetivo de ser avaliada, designadamente, a evolução temporal das obras e o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada.
2. As vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Gondomar 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 de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.
3. 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 pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V * A / 250$$

Em que:

S — Montante da sanção;

V — Valor do contrato;

A — Número de dias em atraso.

4. A sanção pecuniária prevista no ponto anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

### **3.10 Resolução do Contrato Promessa de Compra e Venda**

1. São causas de imediata e legítima resolução do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Gondomar, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro:

- a) A constatação, durante o processo construtivo, de uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado;
- b) A verificação de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel;
- c) A constatação, durante o processo construtivo, de que a percentagem de execução da obra não se coaduna com o cumprimento do prazo indicado em sede de apresentação de proposta e acordado entre as partes.

2. A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

### **3.11 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 (euro), por Freguesia/ União de Freguesias do concelho de Gondomar, divulgado pelo INE, I.P.

2. A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90% com a entrega do imóvel.

3. O pagamento do valor acordado deverá ser realizado no ato da escritura pública e nas condições acordadas entre as partes.

### **3.12 Garantia bancária**

1. O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Gondomar, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do cumprimento da obrigação assumida.

2. Consequentemente, o 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 limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

### **3.13 Outorga do contrato de compra e venda**

1. Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel.
2. O imóvel deverá ser entregue no ato da escritura pública.

## **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.

### **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.



**GONDOMAR**  
*é D ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

#### **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)





## **ANEXOS**

Anexo I – Formulário de Apresentação de Proposta

Anexo II – Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel





**ANEXO I**  
**Formulário de Apresentação de Proposta**

**Oferta Pública nº C-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 EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR**

**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 n.º \_\_\_\_/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 \_\_\_\_\_ \* , entidade responsável pela construção (*nome*)  
\_\_\_\_\_ com morada fiscal em \_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_

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

\* Preencher apenas caso aplicável.



contacto telefónico \_\_\_\_\_ e endereço eletrónico \_\_\_\_\_  
e com tipologia \_\_\_\_\_, uma área bruta privativa de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> e o pré-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>2</sup>.

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

O proprietário, \_\_\_\_\_

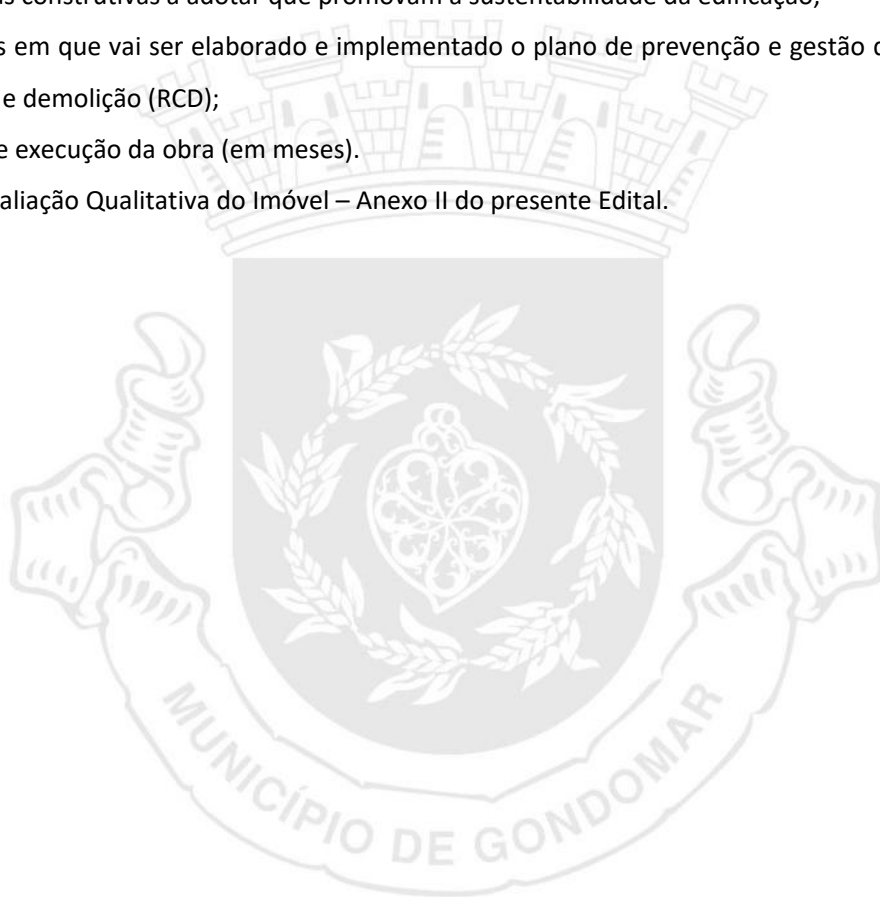
**Documentos a anexar:**

- 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;
- No caso de o candidato não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio:
  - Contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da proposta;
  - Documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5% do preço proposto;
- Pré-certificado Energético que demonstre a previsível classificação energética atribuída ao imóvel;

<sup>2</sup> Preencher apenas caso haja intervenção de entidade de mediação imobiliária.



- Informação Prévia Favorável, outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a promover (nomeadamente loteamento aprovado) ou projeto de arquitetura aprovado;
- Memória descritiva das soluções a implementar indicando, de forma expressa:
  - A implantação/ orientação do edifício;
  - O número total de fogos do empreendimento disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
  - O número total de fogos com acessibilidade universal e qual sua localização (pisos);
  - A Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;
  - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
  - Os moldes em que vai ser elaborado e implementado o plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD);
  - O prazo de execução da obra (em meses).
- Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel – Anexo II do presente Edital.



## ANEXO II

### Ficha de Avaliação Qualitativa do Imóvel CONSTRUÇÃO, MATERIAIS E ACABAMENTOS

Requisitos mínimos a cumprir:

<b>Salas e escritórios</b>
Pavimento confortável, resistente e de fácil manutenção. Não cerâmico.
<b>Quartos</b>
Pavimento confortável, resistente e de fácil manutenção. Não cerâmico.
Roupeiros embutidos.
<b>Cozinha</b>
Revestimento cerâmico ou similar, resistente/ durável e de fácil limpeza e manutenção, particularmente nas zonas mais expostas à humidade.
Pavimento cerâmico ou similar, resistente à humidade, durável e de fácil limpeza e manutenção.
Totalmente equipada (forno e fogão/ placa, exaustor, micro-ondas, frigorífico, sistema de aquecimento de água e máquina de lavar louça).
Armários/ mobiliário resistente à exposição à água/ humidade e de fácil manutenção.
<b>Casas-de-banho</b>
Revestimento cerâmico ou similar, resistente/ durável e de fácil limpeza e manutenção, particularmente nas zonas mais expostas à humidade.
Pavimento cerâmico ou similar, resistente à humidade, durável e de fácil limpeza e manutenção.
Armários/ mobiliário resistente à exposição à água/ humidade e de fácil manutenção.
<b>Lavandaria</b>
Revestimento cerâmico ou similar, resistente/ durável e de fácil limpeza e manutenção, particularmente nas zonas mais expostas à humidade
Pavimento cerâmico ou similar, resistente à humidade, durável e de fácil limpeza e manutenção.
Armários/ mobiliário resistente à exposição à água/ humidade e de fácil manutenção.
Equipada com máquina de lavar roupa e espaço para lavagem de roupa à mão. Caso a habitação não possua lavandaria, deve ser previsto um ponto/ infraestrutura para ligação da máquina noutro espaço, tal como na cozinha ou casa-de-banho.
<b>Zonas de circulação e similares</b>
Pavimento confortável, resistente e de fácil manutenção.
<b>Em todo o imóvel</b>
Cobertura e paredes com isolamento acústico e térmico adequado.
Pré-instalação de sistema de aquecimento e arrefecimento de ar.
Iluminação LED.