



Câmara Municipal de Sesimbra

EDITAL N.º 12/2023 – DGAP/SPI

“Oferta pública de aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do investimento RE-C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso a Habitação - Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — componente 02 — habitação”

OFERTA PÚBLICA N.º 01/2022

Francisco Manuel Firmino de Jesus, Presidente da Câmara Municipal de Sesimbra, em execução da Estratégia Local de Habitação, aprovada pela Assembleia Municipal de Sesimbra em 26/02/2022, e das deliberações, da Câmara Municipal de Sesimbra de 12 de outubro de 2022 e da Assembleia Municipal de Sesimbra de 07 de dezembro de 2022, torna pública a intenção do Município de Sesimbra de adquirir o total de 132 fogos, já edificados, em construção ou a construir após a data da publicação do presente aviso, que correspondam a frações habitacionais inseridas em edifícios de habitação coletiva e reúnam as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas.

As frações destinam-se a, no âmbito do programa “1.º Direito”, promovido no quadro do Investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, serem entregues a pessoas elegíveis ao abrigo do “1.º Direito”, ou seja, que cumpram os requisitos definidos para o efeito, nos termos e condições plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na redação atual, 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 assim, no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A presente oferta pública de aquisição de frações habitacionais, com o financiamento até **19.550.000€** (dezanove milhões quinhentos e cinquenta mil euros), no âmbito do “Programa 1.º Direito” divide-se em 2 partes:

A Parte A destinada a aquisição de 46 frações habitacionais, na freguesia de Santiago, já edificadas à data do presente aviso, em construção ou a construir até ao montante estimado de 5.205.000€ (5 milhões duzentos e cinco mil euros);

A Parte B destinada a aquisição de 86 frações habitacionais, na freguesia do Castelo, em construção ou a construir após a data da publicação do presente aviso até ao montante estimado de 14.345.000€ (catorze milhões trezentos e quarenta e cinco mil euros).





Câmara Municipal de Sesimbra

I. PARTE A - AQUISIÇÃO DE 46 FRAÇÕES HABITACIONAIS NA FREGUESIA DE SANTIAGO JÁ EDIFICADAS À DATA DO PRESENTE AVISO, EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR ATÉ AO MONTANTE ESTIMADO DE 5.205.000€ (5 MILHÕES DUZENTOS E CINCO MIL EUROS)

I.1 – CARATERIZAÇÃO DAS FRAÇÕES A ADQUIRIR

I.1.1- De forma assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P, no âmbito do Programa 1.º Direito, o município de Sesimbra pretende adquirir 46 frações habitacionais já edificadas (em boas condições de conservação e prontas a habitar, sem necessidade de realização prévia de obras de reabilitação) em construção ou a construir com as seguintes tipologias e quantidades:

- i) Tipologia T1 – 26 frações;
- ii) Tipologia T2 – 16 frações;
- iii) Tipologia T3 – 4 frações.

I.1.2 - **As tipologias de habitações** devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área fixados na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro.

Regulamento Geral da Edificações Urbanas (RGEU)				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	52	72	91	104

Limites máximos fixados ¹ na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro,				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	73	95	117	128

¹NOTA: os limites máximos definidos no quadro supra podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12 % nas habitações integradas em edifícios multifamiliares e de 6 % nas habitações unifamiliares, conforme admite a Portaria nº 65/2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021.



Câmara Municipal de Sesimbra

I.1.3- As frações devem ser construídas de acordo com as *regras de arte da construção*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental. Do ponto de vista energético, as frações devem cumprir os 12 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, reproduzido no anexo I do presente Edital.

Os prédios em construção ou a construir no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos ao cumprimento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

I.2 – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES

Para a aquisição das frações habitacionais na freguesia de Santiago estima-se que o Município realizará um investimento 5.205.000,00€ (5 milhões duzentos e cinco mil euros), nos termos do Acordo de colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Sesimbra e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euros), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

I.3 - CONDIÇÕES DE ACESSO À OFERTA PÚBLICA

Podem apresentar propostas de venda de frações habitacionais construídas, em construção ou a construir, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente, que sejam proprietárias de frações em edifícios de habitação coletiva, ou de terrenos nos quais se encontrem a construir ou pretendam construir frações habitacionais, localizados na área geográfica da freguesia de Santiago, em Sesimbra.



Câmara Municipal de Sesimbra

I.4 - MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A proposta de venda é formalizada através do preenchimento do formulário disponibilizado na internet, no sítio institucional do Município de Sesimbra (www.sesimbra.pt), e da sua apresentação na câmara municipal através de carta registada.

Para efeitos da formalização da proposta, os interessados devem preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, quando aplicável;
- c) Morada de localização do imóvel;
- d) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m² previsto;
- e) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver, quando aplicável.

O formulário é instruído com os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração ou prédio;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial das frações habitacionais construídas ou dos prédios em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário;
- c) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente.
- d) Memória descritiva das soluções a implementar, quando aplicável;
- e) Projecto de licenciamento das frações a construir ou em construção, ou plantas das frações já construídas e respetiva autorização de utilização.

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.



Câmara Municipal de Sesimbra

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço: habitacao@cm-sesimbra.pt

I.5- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina no 30.º dia consecutivo a contar da publicitação do presente Aviso na internet no sítio institucional do Município de Sesimbra.

I.6 - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para a apresentação de propostas, o Município, através de um Júri procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos no ponto I, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda previsto.

O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Felícia Cavaleiro Costa;

1.º Vogal: Cláudia Silva;

2.ª Vogal: Célia de Almeida Ribeiro.

Suplente: Carmen Rosa

Suplente: Ana Rita Vaz

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

Na realização da análise referida no número anterior, o Júri pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, bem como uma vistoria às frações habitacionais ou à obra em curso, a efetuar por uma Comissão de Vistoria, a designar pela câmara municipal, composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as *regras de arte da construção* e com as exigências fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.



Câmara Municipal de Sesimbra

A avaliação do imóvel é documentada em relatório subscrito pelo perito avaliador e a vistoria por auto assinado por todos os membros da comissão, ambos os documentos, quando existam, integram a avaliação da proposta.

O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

I.7 – AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Analisadas as propostas as mesmas serão avaliadas e ordenadas de acordo com os seguintes critérios e fatores de ponderação:

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

Fogos em construção ou a construir

- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m² de Área Bruta Privativa — 30 %;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 20%;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 20%
- d) Prazo de execução (PE) do projeto — 30%

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

$$PF = (30 * VVP) + (20 * ALP) + (20 * QTP) + (30 * PE)$$

Fogos construídos

- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m² de Área Bruta Privativa — 50 %;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 30%;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 20%

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

$$PF = (50 * VVP) + (30 * ALP) + (20 * QTP)$$



Câmara Municipal de Sesimbra

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

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax)*100]$$

Em que:

VP - valor de venda proposta por €/por m² de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m² de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação)

Avaliação da Localização do imóvel (ALP) — A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

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

Em que:

PTP — Proximidade a 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 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 descritores.

PTP — Proximidade a transportes públicos (40%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos



Câmara Municipal de Sesimbra

PA — Proximidade a amenidades (40%)

Proximidade a amenidades	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros	2 pontos

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

Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva.	10 pontos
A proposta não se encontra situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva.	5 pontos

Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

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

Em que:

I — Implantação do edifício;

CS — Certificação de sustentabilidade;

I — Orientação da 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



Câmara Municipal de Sesimbra

CS – Certificação de sustentabilidade- 60%

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto.	10 pontos
A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificado de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais do projeto	2 pontos

PE- Prazo de execução dos imóveis (30%) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Fogos em construção

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 6 meses	12 pontos
Entre 6 e 9 meses	8 pontos
Entre 9 e 12 meses	2 pontos

Fogos a construir

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 20 meses	12 pontos
Entre 20 e 24 meses	8 pontos
Entre 24 e 30 meses	2 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com:

1º Maior área bruta privativa

2º Preço mais baixo



Câmara Municipal de Sesimbra

I.8 - RELATÓRIO PRELIMINAR

I.8.1 - Após a análise das propostas, O Júri elabora um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas e notifica os candidatos dos resultados do mesmo.

I.8.2 - No relatório preliminar, a Comissão de Análise deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta não procedendo à sua avaliação, quando se verifique:

- i. Violação das regras legais e procedimentos aplicáveis, nomeadamente os normativos disciplinadores e do Programa 1º Direito e as condições previstas no ponto I.4 do presente Edital.
- ii. O formulário previsto no ponto I.4 do presente Edital não se encontrar devidamente preenchido e corretamente instruído com os documentos exigidos.
- iii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto I.4 do presente Edital.
- iv. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel conforme o previsto no ponto I.4 do presente Edital.
- v. O imóvel estar onerado com algum direito real menor;

I.9 - AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri notifica todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

I.10- RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, 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 nos pontos i. a v. do I.8.2.

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 procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no



Câmara Municipal de Sesimbra

CPA, restrita aos concorrentes interessados, sendo subseqüentemente aplicável o procedimento previsto para a audiência prévia inicial.

I.11- ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O Município de Sesimbra, através do órgão municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos de promessa de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa.

I.12- FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Na situação de edifícios em construção ou a construir, durante a sua construção, o Município de Sesimbra, através de uma Comissão Técnica designada para efeito, poderá realizar vistorias à obra, avaliando, designadamente, a sua evolução temporal e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Sesimbra, sendo, contudo obrigatória a realização de uma vistoria final no fim da obra, em data a agendar pelas partes do contrato de promessa de compra e venda. As conclusões 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 ou em caso de atraso significativo nas obras do edifício, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que «S» corresponde ao montante da sanção, «V» é igual ao valor do contrato e «A» é o número de dias em atraso.

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

I.13 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Na eventualidade de se verificar, durante a obra, uma desconformidade relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao promitente vendedor cumprir os requisitos previstos no ponto I.1 do presente Edital,





Câmara Municipal de Sesimbra

tal circunstância importará a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

A resolução do contrato determina a devolução do sinal e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

I.14- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento dos imóveis será efetuado 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% no ato da celebração do contrato de compra e venda e entrega do imóvel.

I.15 - GARANTIA BANCÁRIA

O concorrente, antes da celebração do contrato promessa, deve prestar garantia bancária, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Sesimbra, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

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, a primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

I.16 - OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Os contratos de compra e venda dos imóveis deverão ser celebrados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da licença de autorização de utilização do imóvel.

O vendedor compromete-se a entregar o imóvel na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

Nas propostas de venda de frações habitacionais já construídas e com autorização de utilização o contrato de compra e venda é celebrado no prazo e nos termos previstos no ponto I. 11, sendo nestes casos dispensada a garantia bancária a que se refere o ponto anterior.



Câmara Municipal de Sesimbra

II. PARTE B - AQUISIÇÃO DE 86 FRAÇÕES HABITACIONAIS NA FREGUESIA DO CASTELO EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR APÓS A DATA DO PRESENTE EDITAL

II.1 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR

II.1.1 - De forma assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o IRHU, IP, no âmbito do Programa 1.º Direito, o município de Sesimbra pretende adquirir 86 frações, em construção ou a construir após a data do presente Edital, com as seguintes tipologias e quantidades:

- i) Tipologia T1 – 34 frações;
- ii) Tipologia T2 – 24 frações;
- iii) Tipologia T3 – 26 frações;
- iv) Tipologia T4 – 2 frações.

II.1.2 - As frações devem fazer parte de, no máximo, 4 empreendimentos;

II.1.3 - **As tipologias de habitações** devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro.

Regulamento Geral da Edificações Urbanas (RGEU)				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	52	72	91	104

Limites máximos fixados ¹ na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro				
Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	73	95	117	128

¹NOTA: os limites máximos definidos no quadro supra podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12 % nas habitações integradas em edifícios multifamiliares e de 6 % nas habitações unifamiliares, conforme admite a Portaria n.º 65/2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021.



Câmara Municipal de Sesimbra

As frações devem ser construídas de acordo com as *regras de arte da construção*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental. Do ponto de vista energético, as frações propostas deverão ser construídas de maneira a cumprir os 12 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 reproduzido no anexo I do presente Edital.

Os prédios em construção ou a construir no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos ao cumprimento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

II.2 – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DAS FRAÇÕES

Para a aquisição das frações habitacionais na freguesia do Castelo estima-se que o Município realizará um investimento de 14.345.000,00€ (catorze milhões trezentos e quarenta e cinco mil euros), nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Sesimbra e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euros), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

II.3 - CONDIÇÕES DE ACESSO À OFERTA PÚBLICA

Podem apresentar propostas de venda de frações habitacionais em construção ou a construir, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente, que sejam proprietárias de terrenos nos quais se encontrem a construir ou pretendam construir frações habitacionais, localizados na área geográfica da freguesia do Castelo, em Sesimbra.



Câmara Municipal de Sesimbra

II.4 - MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A proposta de venda é formalizada através do preenchimento do formulário disponibilizado na internet, no sítio institucional do Município de Sesimbra (www.sesimbra.pt), e da sua apresentação na câmara municipal através de carta registada.

Para efeitos da formalização da proposta, os interessados devem preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe venham a ser solicitadas:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, quando aplicável;
- c) Morada de localização do imóvel;
- d) Proposta de preço, tendo por referência o investimento por m2 previsto;
- e) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver.

O formulário é instruído com os seguintes elementos:

- a) Caderneta Predial fração ou prédio;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial das frações habitacionais construídas ou dos prédios em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário;
- c) Declaração que demonstre ter a situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, respetivamente.
- d) Memória descritiva das soluções a implementar, quando aplicável;
- e) Projeto de licenciamento das frações a construir ou em construção, ou plantas das frações já construídas e respetiva autorização de utilização.

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.



Câmara Municipal de Sesimbra

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço: habitacao@cm-sesimbra.pt.

II.5- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às do 30.º dia consecutivo a contar da publicitação do presente Edital no sítio da internet da Câmara Municipal de Sesimbra.

II.6 - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para a apresentação de propostas, o Município, através de um Júri procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos no ponto I, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda previsto.

O Júri será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Felícia Cavaleiro Costa;

1.º Vogal: Cláudia Silva;

2.ª Vogal: Célia de Almeida Ribeiro.

Suplente: Carmen Rosa

Suplente: Ana Rita Vaz

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

Na realização da análise referida no número anterior, o Júri solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador, bem como uma vistoria às frações habitacionais ou à obra em curso, a efetuar por uma Comissão de Vistoria, a designar pela câmara municipal-composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as *regras de arte da construção* e com as exigências fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.



Câmara Municipal de Sesimbra

A avaliação do imóvel é documentada em relatório subscrito pelo perito avaliador e a vistoria por auto assinado por todos os membros da comissão, ambos os documentos, quando existam, integram a avaliação da proposta.

O Júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelos concorrentes, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise das propostas apenas com os elementos disponíveis.

II.7 – AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Analisadas as propostas as mesmas serão avaliadas e ordenadas de acordo com os seguintes critérios e fatores de ponderação:

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

Fogos em construção ou a construir

- e) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 30 %;
- f) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 20%;
- g) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 20%
- h) Prazo de execução (PE) do projeto — 30%

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

$$PF = (30 * VVP) + (20*ALP) + (20*QTP) + (30 * PE)$$

Fogos construídos

- d) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 50 %;
- e) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 30%;
- f) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 20%

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

$$PF=(50*VVP) + (30*ALP) + (20*QTP)$$



Câmara Municipal de Sesimbra

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

$$VVP = 100 - [(Vp/Pmax) * 100]$$

Em que:

VP - valor de venda proposta por €/por m2 de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso a Habitação)

Avaliação da Localização do imóvel (ALP) — A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

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

Em que:

PTP — Proximidade a 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 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 descritores.

PTP — Proximidade a transportes públicos (40%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos



Câmara Municipal de Sesimbra

PA — Proximidade a amenidades (40%)

Proximidade a amenidades	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros	2 pontos

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

Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva.	10 pontos
A proposta não se encontra situada em local próximo de espaços públicos de fruição coletiva.	5 pontos

Qualidade técnica do imóvel proposto (QTP) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

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

Em que:

I — Implantação do edifício;

CS — Certificação de sustentabilidade;

I — Orientação da 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



Câmara Municipal de Sesimbra

CS – Certificação de sustentabilidade- 60%

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto.	10 pontos
A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificado de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais do projeto	2 pontos

PE- Prazo de execução dos imóveis (30%) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Fogos em construção

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 6 meses	12 pontos
Entre 6 e 9 meses	8 pontos
Entre 9 e 12 meses	2 pontos

Fogos a construir

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 20 meses	12 pontos
Entre 20 e 24 meses	8 pontos
Entre 24 e 30 meses	2 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com:

1º Maior área bruta privativa

2º Preço mais baixo

II.8 - RELATÓRIO PRELIMINAR

II.8.1 - Após a análise das propostas, O Júri elabora um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas e notifica os candidatos dos resultados do mesmo.



Câmara Municipal de Sesimbra

II.8.2 - No relatório preliminar, a Comissão de Análise deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta não procedendo à sua avaliação, quando se verifique:

- i. Violação das regras legais e procedimentos aplicáveis, nomeadamente os normativos disciplinadores e do Programa 1º Direito e as condições previstas no ponto II.4 do presente Edital.
- ii. O formulário previsto no ponto II.4 do presente Edital não se encontrar devidamente preenchido e corretamente instruído com os documentos exigidos.
- iii. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto II.4 do presente Edital.
- iv. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel conforme o previsto no ponto II.4 do presente Edital.
- v. O imóvel estar onerado com algum direito real menor;

II.9 - AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri notifica todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

II.10- RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, 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 nos pontos i. a v. do II.8.2.

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 procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no CPA, restrita aos concorrentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o procedimento previsto para a audiência prévia inicial.



Câmara Municipal de Sesimbra

II.11- ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O Município de Sesimbra, através do órgão municipais competentes, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos de promessa de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa.

II.12- FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Na situação de edifícios em construção ou a construir, durante a sua construção, o Município de Sesimbra, através de uma Comissão Técnica designada para efeito, poderá realizar vistorias à obra, avaliando, designadamente, a sua evolução temporal e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Sesimbra, sendo, contudo obrigatória a realização de uma vistoria final no fim da obra, em data a agendar pelas partes do contrato de promessa de compra e venda. As conclusões 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 ou em caso de atraso significativo nas obras do edifício, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que «S» corresponde ao montante da sanção, «V» é igual ao valor do contrato e «A» é o número de dias em atraso.

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

II.13 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Na eventualidade de se verificar, durante a obra, uma desconformidade relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao promitente vendedor cumprir os requisitos previstos no ponto II.1 do presente Edital, tal circunstância importará a resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.





Câmara Municipal de Sesimbra

A resolução do contrato determina a devolução do sinal e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

II.14- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento dos imóveis será efetuado 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% no ato da celebração do contrato de compra e venda e entrega do imóvel.

II.15 - GARANTIA BANCÁRIA

O concorrente, antes da celebração do contrato promessa, deve prestar garantia bancária, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Sesimbra, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

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, a primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

II.16 - OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Os contratos de compra e venda dos imóveis deverão ser celebrados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da licença de autorização de utilização do imóvel.

O vendedor compromete-se a entregar o imóvel na data da celebração da escritura do contrato de compra e venda.

Nas propostas de venda de frações habitacionais já construídas e com autorização de utilização o contrato de compra e venda é celebrado no prazo e nos termos previstos no ponto II.11, sendo nestes casos dispensada a garantia bancária a que se refere o ponto anterior.

O presente edital, está disponível para consulta na página da internet da Câmara Municipal de Sesimbra (www.cm-sesimbra.pt) e na Divisão de Habitação sita na Av. da Liberdade n.º 55, 1.º B, 2970-635 Sesimbra, em horário de expediente, nos dias úteis





Câmara Municipal de Sesimbra

das 9:00 horas às 12:30 horas e das 14:00 horas às 17:30 horas, até à data-limite da entrega das propostas e para informações adicionais: habitacao@cm-sesimbra.pt

Constituem anexos ao presente Edital os seguintes documentos:

Anexo I – Requisitos da eficiência energética e de necessidades de Energia Primária (anexo I do Aviso publicação n.º 01/C02-01-2021

- Modelo de Apresentação de Proposta

Para conhecimento geral se publica o presente edital e outros e igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Paços do Município de Sesimbra, 24 de janeiro de 2023.

O Presidente de Câmara,

(Francisco Manuel Firmino de Jesus, Dr.)



Câmara Municipal de Sesimbra

Anexo I



Melhoria de 10% após a obra num destes indicadores.

2. Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária:

Construção de edifícios habitacionais, com necessidades de energia primária, pelo menos, 20% inferiores aos requisitos dos edifícios com necessidades quase nulas de energia.

O cumprimento deste requisito deve ser assegurado:

- a) Pelos técnicos autores, nos projetos de arquitetura e de especialidades que devem conter a definição da envolvente e dos sistemas técnicos;
- b) Pelo perito qualificado do SCE, na certificação energética do imóvel com base na informação disponível nos diversos projetos.

Estão excecionados deste requisito os projetos e curso ou orçamentados para 2021 e 2022 cujo valor total de apoio do PRR não exceda 70M€.





Câmara Municipal de Sesimbra



2.1. Definição de edifícios com “necessidades quase nulas de energia” (nZEB - nearly Zero-energy buildings)

2.1.1. Os requisitos mínimos a verificar pelos edifícios de habitação novos no que respeita à classificação como edifícios com “necessidades quase nulas de energia”, encontram-se definidos no n.º 1 do Anexo ao Despacho n.º 6476-E-2021, de 1 de julho, que aprova os requisitos mínimos de conforto térmico e de desempenho energético aplicáveis à conceção e renovação dos edifícios, publicado ao abrigo do disposto no n.º 13 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 20 de dezembro.

2.1.2. De acordo com o disposto na Tabela 1 do Anexo referido no ponto anterior, a definição de nZEB é dada pela verificação cumulativa das seguintes condições:

Tipo de requisito	Zona climática		
	I1	I2	I3
Conforto térmico			
Necessidades de aquecimento	$N_{ic}/N_i \leq 0,75$	$N_{ic}/N_i \leq 0,85$	$N_{ic}/N_i \leq 0,90$
Necessidades de arrefecimento	$N_{vc}/N_v \leq 1,00$		
Desempenho energético			
Classe energética	Igual ou superior a A		
Energia primária total	$R_{NT} \leq 0,50$		
Energia primária renovável	$Ren_{Hab} \geq 0,50$		

Em que:

- a) N_{ic} corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento;
- b) N_i corresponde ao valor limite do indicador N_{ic} ;
- c) N_{vc} corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento;
- d) N_v corresponde ao valor limite do indicador N_{vc} ;
- e) R_{NT} corresponde à relação entre o valor das necessidades energéticas nominais de energia primária (N_{Tc}) e o valor limite para estas necessidades energéticas (N_T);
- f) Ren_{Hab} corresponde à relação entre a energia primária total renovável para autoconsumo nos usos regulados do edifício e a energia primária total para o uso de água quente sanitária (AQS).

2.1.3. Em complemento, o Manual do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), aprovado pelo Despacho n.º 6476-H-2021, de 1 de julho, prevê





Câmara Municipal de Sesimbra



no ponto 16.2 que os edifícios que se situam na região climática I1, possam gozar da faculdade de consideração das necessidades de aquecimento nulas, quando estes verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Relação N_{IC}/N_I inferior ou igual a 60%;
- b) Fator solar máximo (gT max) inferior ou igual a 0,15.

2.1.4. As regiões climáticas podem ser consultadas no ponto 5.3 do Manual referido no ponto anterior.

2.2. Definição de “nZEB+20%”

- 2.2.1.** O conceito de edifícios de habitação com um desempenho 20% melhor que o nZEB, adiante designado por “nZEB+20%” não se encontra definido na legislação, no entanto, a definição aponta para uma melhoria a traduzir-se numa redução das necessidades energéticas nominais de energia primária.
- 2.2.2.** A avaliação do cumprimento do padrão “nZEB+20%” deverá ser feita tendo como referência o valor resultante da aplicação de uma redução de 20% ao valor limite do R_{NT} referido na alínea e) do ponto 2.1.2.
- 2.2.3.** Considerando que o cumprimento do padrão nZEB implica que a classe energética seja igual ou superior à classe A e que o R_{NT} limite desta classe é 0,50, para o cumprimento do nZEB+20%, o valor limite do R_{NT} será de 0,40.
- 2.2.4.** Para além do disposto no ponto anterior, os restantes requisitos do padrão nZEB aplicam-se de igual forma ao padrão nZEB+20%.

2.3. Evidências do cumprimento do nZEB+20%

A comprovação e a evidenciação do cumprimento do “nZEB+20%” é feita através da verificação da folha de rosto do Certificado de Eficiência Energética: