

EDITAL

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO Nº 1/CMB/2023

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA

O Município de Braga pretende adquirir 15 frações já edificadas à data da publicação deste edital, que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, independentemente de as mesmas se encontrarem prontas a habitar ou careçam da realização prévia de obras de reabilitação, para serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto Lei nº 37/2018 de 04 de junho, no Decreto-Lei nº 29-B/2021, de 04 de maio, na Portaria nº 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, no Aviso de Publicação nº 01/CO2-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Considerações prévias:

A Estratégia Local de Habitação de Braga é um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação tendo por base o diagnóstico de um vasto conjunto de indicadores temáticos, análise SWOT, o diagnóstico global das carências habitacionais e a proposta de estratégia para orientação da política local de habitação.

Fornece um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação, o seu plano de ação, considera:

- Aquisição de frações habitacionais para arrendamento;
- Aquisição de terrenos e construção de edifícios;
- Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais;
- Reabilitação para a habitação de equipamentos públicos;

Nesta senda, importa referir que a atualização da Estratégia Local de Habitação de Braga, aprovada a 12 de setembro de 2022, em reunião de Executivo Municipal, e a 14 de outubro de 2022, em Assembleia Municipal, visou aumentar o número de famílias (+64%) e de pessoas (+84%) abrangidas e, ainda, um acréscimo significativo do investimento, ascendendo a cerca de 123 milhões de euros se comparado com a Estratégia Local de Habitação anteriormente aprovada. Desta forma, a Estratégia Local de Habitação passa a abranger um universo de 1284 agregados (3632 pessoas), ficando o investimento global proposto a corresponder a um investimento médio, por fogo, de cerca de 96.500 euros". Toda a intervenção prevista na ELH está enquadrada no novo quadro de referência previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Para adquirir as frações supramencionadas, por acordo de colaboração entre o IRHU, I.P. e o Município de Braga, foi estimado um financiamento de 2.230.535,00€ (dois milhões, duzentos trinta mil, quinhentos e trinta e cinco euros) para os anos 2023 e 2024, no âmbito do programa 1º Direito, promovido ao abrigo do investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

Para dar cumprimento ao Plano, serão adquiridos 15 fogos habitacionais, 1 com a tipologia T1, 10 com a tipologia T2 e 4 com a tipologia T3.

AQUISIÇÃO DE 15 FRAÇÕES, JÁ EDIFICADAS À DATA DO PRESENTE EDITAL

I. - Caracterização dos Imóveis:

O Município pretende adquirir frações correspondentes à Tipologia T1, T2 e T3

Tipologia T1: 1 fração

Tipologia T2: 10 frações

Tipologia T3: 4 frações

As tipologias de habitação a adquirir deverão preferencialmente encontrar-se dentro dos limites mínimos de área bruta por tipologia infra indicados:

	T1	T2	T3
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros)	52	72	91

As frações a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i), do artigo 4º, do Decreto-Lei nº 37/2018, de 04 de junho, diploma que estipula o Programa 1º direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Correspondendo, assim, a frações destinadas à habitação, de acordo com a alínea l) do mesmo artigo, aptas a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como, as suas condições de habitabilidade e segurança.

As frações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada (livre de humidade, desmembramento de argamassas de recobrimento, etc) à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

Do ponto de vista do seu desempenho energético, as frações deverão, sempre que possível, 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 necessárias a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, as frações deverão ser dotadas de certificado energético B- ou superior, no caso das frações novas prontas a habitar ou certificado energético C ou D no caso das frações adquiridas com o propósito original de serem reabilitadas. No caso destas últimas, haverá que ser possível, do ponto de vista técnico e funcional, melhorar o desempenho energético em, pelo menos,

10% da relação ao indicador de desempenho de aquecimento ou de arrefecimento anterior à obra, devendo tal ser atestado mediante a apresentação de certificação energética final.

II. Informações financeiras:

Para aquisição das frações, estima-se que o Município de Braga realizará um investimento total cifrado em 2.230.535,00 € (dois milhões, duzentos e trinta mil, quinhentos e trinta e cinco euros) nos termos resultantes do Acordo de colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Braga e da Estratégia Local da Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal ocorrida em 30 de abril de 2021 e a sua atualização aprovada a 14 de outubro de 2022, em reunião da Assembleia Municipal.

Para efeito da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euros), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme aviso de Publicação nº 01/CO2-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio de Acesso à Habitação.

O valor por metro quadrado a definir relativamente a cada um dos imóveis propostos deve levar em conta os aspetos que conduziram à ordenação das propostas, de forma a assegurar a eficaz e sustentável gestão financeira da implementação do Programa.

III. Requisitos Subjetivos das propostas:

Podem apresentar propostas de 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 proprietárias de imóveis localizados na área geográfica do concelho de Braga.

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

IV. Requisitos Objetivos da proposta:

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão cumprir as seguintes condições jurídicas mínimas:

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial atualizada;
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- c) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensada por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção desse título;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens.

V. Modo de apresentação das propostas

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado no Balcão Único Eletrónico titulado pelo Município de Braga (<https://balcaounico.cm-braga.pt>), mediante registo de utilizador online.

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

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, identificação fiscal, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação;

- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado desse título por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético;
- e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² de área bruta privativa;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- g) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;
- h) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

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

VI. Prazo para a apresentação das propostas

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 60.º dia a contar da publicitação do Edital.

VII. Análises das propostas

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas e estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente
- b) 1.º Vogal
- c) 2.º Vogal

- d) Suplente
- e) Suplente

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que se seguem.

Para a análise referida supra, o Júri do Procedimento pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador.

O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, pode ser aferido por vistorias técnicas, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
- c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- d) O estado de conservação do imóvel, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo, caracterizado por ficha de avaliação de nível de conservação de edifícios (NRAU);
- e) A proximidade a equipamentos e infraestruturas públicas;
- f) A proximidade a uma rede acessível de transportes;

A informação obtida nos termos do preceituado nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha técnica que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelos seguintes elementos:

- a) Presidente
- b) 1.º Vogal
- c) 2.º Vogal
- d) Suplente
- e) Suplente

Nas faltas e impedimentos dos elementos da Comissão Técnica, estes serão substituídos pelos elementos que se seguem.

As propostas serão analisadas pelo júri e apenas serão admitidas as que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

VIII. Avaliação das propostas

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão admitidas e/ou rejeitadas, e serão

hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho.

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

1. Valor da venda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa ----- 40%
aplicando a seguinte fórmula:

$$VV = (VV \text{ max/m}^2 - VV \text{ prop/m}^2) \div (VV \text{ max/m}^2 - VV \text{ min/m}^2) \times 10$$

Em que:

VV max – valor de venda máximo (€/m² de área bruta privativa), previsto no Aviso de Publicitação N.º 01/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

VV prop - valor de venda proposto na candidatura (€/m² de área bruta privativa).

VV min - valor de venda mínimo apresentado pelos candidatos (€/m² de Área Bruta Privativa).

Valor venda proposto (€/m² de Área Bruta Privativa) igual ao máximo previsto: 0 pontos;

Valor venda proposto (€/m² de Área Bruta Privativa) igual ao mínimo proposto pelos diversos candidatos: 10 pontos.

2. Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica----- 30%:
 - i. Excelente: 10 pontos;
 - ii. Bom: 7 pontos;
 - iii. Médio: 5 pontos;
 - iv. Mau: 2 pontos;
 - v. Péssimo: 0 pontos;
3. Desempenho Energético ----- 30%:
 - i. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
 - ii. Certificado Energético B: 7 pontos;

- iii. Certificado Energético B - : 5 pontos;
- iv. Certificado Energético C: 2 pontos;
- v. Certificado Energético D: 1 ponto
- vi. Certificado Energético E ou F: 0 pontos

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

Caso não se cumpram os objetivos desta oferta pública da aquisição o Município poderá apresentar uma contraproposta do preço com base em avaliação por entidade independente e credenciada pela CMVM, 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 Braga.

IX. Relatório Preliminar

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i. Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
- ii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- iii. O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos na alínea IV);

- iv. O formulário previsto no ponto V); Modo de Apresentação de Propostas, não se encontrar devidamente preenchido;
- v. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor ou direito pessoal de gozo, o que implica limitações ao direito de propriedade;
- vii. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

X. 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 se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

XI. Relatório Final

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, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nas alíneas i. a vii. do ponto IX) Relatório Preliminar.

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase.

Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no ponto X) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XII. Adjudicação e Outorga do Contrato de Compra e Venda

O Município de Braga, ou quem detenha competências delegadas, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção feita.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Braga, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 60 dias após a notificação para o efeito, efetuada pelo Município de Braga.

O imóvel deverá ser entregue pelo alienante no ato da escritura do contrato de compra e venda.

XIII. Condições de Pagamento

O Município de Braga 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 m² de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P.

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública ou após a celebração do contrato de compra e venda, no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

O presente Edital será disponibilizado no site institucional do Município em www.cm-braga.pt, e afixado nos lugares de estilo do município, sendo também publicado um Aviso contendo um extrato deste Edital, num jornal local e noutra de expansão nacional, contando o prazo de apresentação das propostas a partir da data da última publicação.