

EDITAL

Nº 18805/25

Vítor Manuel Torres Ferreira, Presidente da Câmara Municipal da Amadora, torna pública a intenção do Município da Amadora, no âmbito da Estratégia Local de Habitação da Amadora (ELHA), promover uma consulta pública ao mercado imobiliário, sem compromisso de adjudicação, com o objetivo de adquirir **frações habitacionais, de tipologia T1 e T2, até ao investimento total máximo de 2 200 000 € (dois milhões e duzentos mil euros)**, edificadas à data da publicação do presente Edital, para fins de habitação pública, que reúnam os requisitos previstos no Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação.

O procedimento para aquisição pública de imóveis para habitação, no âmbito do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a que se refere o presente Edital, foi aprovado pela Assembleia Municipal da Amadora, em reunião extraordinária realizada em 19 de dezembro de 2024, mediante proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião ordinária de 20 de novembro de 2024.

Para adquirir as habitações supramencionadas, o Município da Amadora pretende obter financiamento para realizar um investimento total máximo estimado de **2 200 000 €** (dois milhões e duzentos mil euros), no âmbito do 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O programa do procedimento para aquisição pública de imóveis para habitação e as condições técnicas de apresentação de propostas, encontram-se em anexo ao presente Edital, dele fazendo parte integrante, para os devidos e legais efeitos.

O Presidente da Câmara Municipal da Amadora



VITOR FERREIRA

ANEXO

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO N.º 01/DHRU/2025

PROCEDIMENTO DE AQUISIÇÃO PÚBLICA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

1 – Âmbito

O presente procedimento destina-se à aquisição de **frações habitacionais de tipologia T1 e T2, até ao investimento total máximo de 2 200 000 €** (dois milhões e duzentos mil euros), pelo Município da Amadora, já edificadas, destinadas a habitação pública, no âmbito do Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual, com o objetivo de serem entregues a beneficiários que cumpram os requisitos definidos nos referidos diplomas legais.

2 – Designação da entidade interessada na aquisição

Entidade: Município da Amadora

Serviço: Departamento de Habitação e Requalificação Urbana

Morada: Avenida Movimento das Forças Armadas, N.º 1

2700-595 Amadora

Telefone: 21 436 90 00

Correio eletrónico: geral@cm-amadora.pt

3- Condições gerais

O Município da Amadora, no âmbito da implementação da sua Estratégia Local de Habitação (ELHA), pretende adquirir frações de uso habitacional, **construídas, de tipologia T1 e T2**, em prédios localizados na área geográfica do Município da Amadora, desde que o valor global da aquisição não ultrapasse o valor autorizado para o procedimento, de **2 200 000 €** (dois milhões e duzentos mil euros).

Tendo em conta a composição das famílias que apresentam maiores situações de carência no concelho, as frações habitacionais a adquirir são, apenas, as de tipologias T1 e T2, não sendo admitidas as propostas que versem sobre tipologias diversas.

O preço de venda por m² proposto não pode exceder o último valor, em euros, da mediana das vendas por m² (de área bruta privativa — Abc privativa) de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) (em <https://www.ine.pt/> pesquisa: valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses) à data da publicação do presente Edital, no sítio eletrónico da Câmara Municipal.

Serão analisadas todas as propostas apresentadas até às 17:00 horas do 60.º dia, a contar da data de publicitação do presente Edital, no sítio eletrónico da Câmara Municipal, por ordem de apresentação e admissão das mesmas, e desde que estejam em condições de serem apreciadas, pelo júri designado para o efeito.

4 - Condições relativos à aquisição

O Município manifesta intenção em adquirir frações habitacionais construídas na área territorial do concelho da Amadora.

A aquisição está condicionada à aprovação pelos órgãos municipais competentes, reservando-se o Município o direito de não adjudicação de quaisquer propostas, nem à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, sendo livre de celebrar os que considerar necessários, com base nas necessidades estabelecidas na respetiva ELHA.

As habitações devem observar as condições gerais do ponto antecedente, os limites mínimos e máximos de área bruta de construção por tipologia estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU - Decreto-Lei n.º 38.382, de 7 de agosto de 1951, na sua redação atual), e não exceder os limites máximos de área bruta de habitação fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, relativa a Habitação a Custos Controlados, nos termos do quadro seguinte:

Área bruta/Tipologia	T1	T2
Área bruta mínima (m ²)	52	72
Área bruta máxima (m ²)	73	95

As frações a adquirir deverão estar em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do diploma que estabelece o Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação), correspondendo, assim, a fogos

destinados à habitação, de acordo com as alíneas k) e l) do mesmo artigo, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.

Para efeitos do presente programa, consideram-se habitações construídas aquelas que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Estejam tituladas por autorização de utilização, ou equivalente nos termos do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;
- b) Se encontrem desocupadas;
- c) Se encontrem livres de ónus ou encargos, com exceção de eventual hipoteca que tenha garantido a aquisição do bem, a qual deve encontrar-se cancelada no momento da transmissão do direito de propriedade a favor do Município da Amadora;
- d) Não tenham vícios, defeitos ou anomalias aparentes.

Para efeitos do presente procedimento de aquisição, as habitações a adquirir devem localizar-se em lotes constituídos por via de operação de loteamento aprovada pelo Município, ou em parcelas de terreno constituídas nos termos da legislação aplicável.

São excluídas as propostas de prédios e fogos habitacionais que, embora identificados como lotes nalguns documentos (v.g. registo predial, matriz), tenham sido criados por outra via que não por efeito de operação de loteamento aprovada pelo Município de Amadora, assim como as parcelas de terreno que tenham resultado de operações de divisão e fracionamento que não sejam passíveis de atribuição de capacidade edificativa autónoma, como seja através de usucapião incidente sobre parte de prédio ou de fracionamento para fins agrícolas.

O presente procedimento visa exclusivamente a realização de contrato de compra e venda para cada habitação.

5 - Preço máximo de aquisição

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor máximo de investimento correspondente ao último valor, em euros, da mediana das vendas por m² (de área bruta privativa) de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, publicado pelo

Instituto Nacional de Estatística (INE), (em <https://www.ine.pt/> pesquisa: valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses) à data da publicação do presente Edital, no sítio da Câmara Municipal.

A área a considerar no preço a pagar resultará do somatório das áreas brutas privativas de cada habitação integrante da proposta, devendo o custo das restantes áreas e de eventuais infraestruturas de acesso e suporte necessárias ser diluídas no preço por m² de área bruta privativa.

O Município pagará o resultado do produto do preço por m² de área bruta privativa apresentado pelo proponente, multiplicado pelo somatório das áreas brutas privativas de cada habitação integrante da proposta.

6 - Informações financeiras e valor máximo de investimento

Para aquisição das frações, estima-se que o Município de Amadora realizará um investimento total máximo de **2 200 000 €** (dois milhões e duzentos mil euros), cuja verba está devidamente prevista, no estrito cumprimento do Regime Financeiro das Autarquias Locais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro) e da Lei dos Compromissos, (Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro) ambas na atual redação.

7 - Requisitos subjetivos das propostas

Podem apresentar propostas de venda de habitações construídas, até ao valor máximo de **2 200 000 €** (dois milhões e duzentos mil euros), as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou de direito privado, que sejam proprietárias plenas das habitações localizadas na área geográfica do concelho da Amadora.

No decurso da presente consulta, os concorrentes podem substituir as propostas, sendo considerada para efeitos de análise a última apresentada.

8 - Formalização das propostas

As propostas e respetiva documentação devem ser remetidas, preferencialmente, através de correio eletrónico para o endereço geral@cm-amadora.pt, com a indicação no assunto “Habitação – Procedimento de Aquisição Pública de Imóveis para Habitação N.º 01/DHRU/2025”.

A entrega das propostas pode, igualmente, ser feita presencialmente no Departamento de Habitação e Requalificação Urbana (DHRU), sito na Rua Infante D. Henrique, N.º 2, 2700-466 Amadora, de segunda a sexta-feira, entre as 9 horas e as 17 horas.

As propostas podem ainda ser enviadas através de CTT, para a mesma morada.

No caso da entrega presencial e da remessa por correio, a proposta deve ser colocada em invólucro opaco fechado, no qual deverá ser indicada a identificação do proponente, bem como a designação da presente consulta (Procedimento de Aquisição Pública de Imóveis para Habitação N.º 01/DHRU/2025).

Os pedidos de esclarecimentos referentes ao presente procedimento de aquisição pública de habitação são efetuados por correio eletrónico (dhru@cm-amadora.pt).

As propostas de venda devem, obrigatoriamente, ser instruídas com os seguintes documentos:

- a) Formulário de proposta de venda, devidamente preenchido (disponível no sítio eletrónico do Município);
- b) Declaração de inexistência de conflitos de interesses, de acordo com o modelo do Anexo I;
- c) Certidão da Conservatória do Registo Predial, atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, válido;
- d) Caderneta Predial Urbana atualizada;
- e) Licenças de utilização, se aplicável;
- f) Reproduções fotográficas das habitações;
- g) Certificado energético;
- h) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente programa;
- i) Plantas síntese do loteamento (quando aplicável);
- j) Plantas de localização do edifício;
- k) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² de área bruta privativa;
- l) Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE) e certidão comercial permanente, se aplicável;
- m) Declaração comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

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

9 - Prazo para a apresentação e validade das propostas

O prazo para apresentação de propostas está aberto até às 17:00 horas do 60.º dia a contar da data de publicitação do presente Edital, no sítio eletrónico da Câmara Municipal, sendo as propostas apreciadas por ordem de submissão e admissão das mesmas.

O prazo para a manutenção das propostas é de 60 (sessenta) dias.

10 - Análise das propostas

O Município, através do júri designado para o efeito pelo Senhor Presidente de Câmara, procederá à abertura e análise das propostas.

O júri do procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Dra. Manuela Esteves
- b) 1.º Vogal: Eng.º Rodrigo Gomes
- c) 2.º Vogal: Arq.º João Viana
- d) 1.º Suplente: Eng.ª Alice Mitras
- e) 2.º Suplente: Eng.ª Paula Veiga

Nas faltas e impedimentos dos elementos do júri do procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem. O presidente do júri é substituído, nas suas faltas e impedimentos, pelo 1.º vogal efetivo.

O júri procederá à análise da validade das propostas, designadamente no que se refere ao cumprimento dos requisitos gerais, para efeitos de admissão ou exclusão das mesmas.

O júri pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da proposta apresentada.

A não apresentação pelo concorrente, no prazo fixado pelo júri, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a exclusão da proposta.

Numa primeira fase, o júri efetuará a análise da admissibilidade das propostas, propondo a exclusão das que:

- a) Não sejam apresentadas através do preenchimento de formulário devidamente preenchido (disponível no sítio eletrónico do Município);
- b) O valor da proposta ultrapasse o valor permitido para o procedimento;
- c) Não apresentem comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada;
- d) Seja impossível a sua avaliação em virtude da falta ou da ilegibilidade de algum dos documentos exigíveis nos termos do presente documento;
- e) Apresentem habitações oneradas, com encargos ou qualquer outra limitação ao direito de propriedade, com exceção de hipoteca para garantia da aquisição do bem;
- f) Incumpram qualquer uma das disposições do presente programa;
- g) Apresentem evidências da prestação de falsas declarações ou de falsificação dos documentos apresentados ou revelem a existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras da concorrência.

Os candidatos com proposta de exclusão serão notificados nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, para efeitos de audiência prévia escrita, pelo prazo máximo de 10 dias.

Na fase subsequente, as propostas admitidas serão remetidas para avaliação por um avaliador imobiliário externo ao Município, devidamente qualificado (inscrito na CMVM), as quais serão avaliadas de acordo com os procedimentos requeridos pelos regulamentos da CMVM.

As propostas cujos valores sejam superiores aos obtidos na avaliação serão objeto de proposta de exclusão, sendo os respetivos candidatos notificados nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, para efeitos de audiência prévia escrita, pelo prazo máximo de 10 dias.

Na terceira fase serão avaliadas, somente, as propostas não excluídas, segundo os seguintes critérios de adjudicação:

A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação da seguinte fórmula:

$$VF = (40\% * VV) + (40\% * EC) + (20\% * AL)$$

que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da Venda (VV) (€/ m²) de Área Bruta Privativa, de acordo com a caderneta predial, tendo como referência o último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (euro), no concelho, divulgado pelo INE:
- VV < 40% do referencial = 10 pontos
 - VV < 30% do referencial = 7 pontos
 - VV < 20% do referencial = 5 pontos
 - VV < 10% do referencial = 3 pontos
 - VV < 5% do referencial = 2 pontos
 - VV = ao referencial = 1 ponto
- b) Estado de conservação (EC), apurado no âmbito da vistoria técnica a realizar pelos serviços municipais, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:
- EC = Excelente = 10 pontos
 - EC = Bom = 7 pontos
 - EC = Médio = 5 pontos
 - EC = Mau = 1 ponto
- c) Avaliação da Localização em relação à proximidade a transportes públicos ferroviários (comboio e metropolitano) (AL)
- AL = Local servido de transportes públicos num raio menor ou igual a 500 m = 10 pontos
 - AL = Local servido de transportes públicos num raio maior a 500 m e menor ou igual a 1000 m = 7 pontos
 - AL = Local servido de transportes públicos num raio maior que 1000 m = 5 pontos

A avaliação da localização é a metade da distância entre a fração e a estação do comboio ou do metropolitano mais próxima, medida no *google maps*.

Findo o prazo para a apresentação de candidaturas e de análise das propostas admitidas, o júri do procedimento elaborará um relatório fundamentado, contendo o desenvolvimento do procedimento e indicação das propostas excluídas e admitidas, bem como a proposta de adjudicação.

O relatório do júri será submetido à aprovação da entidade competente para a decisão de contratar, e notificado a todos os interessados, nos termos e para efeitos dos artigos 121.º e 122.º do CPA.

11 - Outorga do contrato de compra e venda

Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 60 (sessenta) dias após a decisão de adjudicação.

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

12 - Condições de pagamento

O valor de aquisição de cada habitação corresponderá ao produto do preço por m² de área bruta privativa proposto pelo concorrente, multiplicado pela área bruta privativa do mesmo.

A quantia devida pelo Município será paga num único momento, aquando da realização do ato da escritura pública.

13 - Proteção de dados

Os proponentes consentem e aceitam a recolha e tratamento dos seus dados pessoais pelo Município da Amadora, de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais, exclusivamente para os fins relacionados com a presente consulta pública ao mercado.

O tratamento dos dados pessoais tem por fundamento de licitude o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento Geral Sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) n.º 679/2016, de 27 de abril, uma vez que o tratamento é necessário para a execução de diligências pré-contratuais a pedido do titular dos dados, e, eventualmente, para a execução de um contrato no qual o titular dos dados será parte.

Aos proponentes é assegurado, nos exatos termos da legislação de proteção de dados pessoais, o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos seus dados pessoais.

É parte integrante do presente documento o Anexo I.



ANEXO I

Declaração

1_____, na qualidade de representante legal da entidade₂_____, com o NIF₃_____, declara não se encontrar abrangido pela previsão do n.º 3 do artigo 69.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, não existindo, assim, qualquer causa de impedimento à sua contratação.

Mais declara, sob compromisso de honra, que a entidade representada não se encontra impedida de participar no presente procedimento, não existindo, ainda, qualquer fator de impedimento à sua contratação, por força de entidades especialmente relacionadas consigo que pudessem estar impedidas de serem convidadas no mesmo procedimento pela entidade adjudicante.

₁ Esta declaração deverá ser redigida em papel timbrado da entidade, no caso de pessoa coletiva

₂ Caso se trate de pessoa coletiva

₃ NIF da entidade representada

₄ Assinatura do representante legal