



**“CONSULTA AO MERCADO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A HABITAÇÃO NO ÂMBITO 1.º DIREITO/ PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA, INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

O presente Caderno de Encargos compreende os termos e condições a incluir no contrato a celebrar na sequência de procedimento pré-contratual que tem por objeto a aquisição de 20 fogos, em construção ou a construir, de acordo com as disposições constantes no presente documento.

As habitações 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 previstos 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, na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na redação atual e, bem assim, no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (2.º republicação).

**CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:**

Para a aquisição dos 20 fogos habitacionais, o Município de Santa Maria da Feira pretende obter um financiamento de 2 586 386,44€ (dois milhões quinhentos e oitenta e seis mil trezentos e oitenta e seis euros e quarenta e quatro centésimos) devidamente enquadrado no Acordo de Colaboração e respetivo Aditamento, celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Santa Maria da Feira, no âmbito da Estratégia Local de Habitação e do Programa 1.º Direito/ Plano de Recuperação e Resiliência – Investimento RE-C02-I01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Aviso de Publicitação n.º 01/C02-I01/2021 – Componente 02 - Habitação.

Município Municipal de Santa Maria da Feira  
deliberou em 18/12/23  
e 18/12/23



## I - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO A ADQUIRIR

De forma a assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração e respetivo aditamento, celebrado com o IRHU, IP, no âmbito do Programa 1.º Direito, o Município de Santa Maria da Feira pretende adquirir 20 fogos, em construção ou a construir após a data da publicação do Edital relativo ao procedimento da presente consulta ao mercado, com as seguintes tipologias e quantidades previstas:

- I. Tipologia T1 – 6 habitações;
- II. Tipologia T2 – 8 habitações;
- III. Tipologia T3 – 6 habitações.

As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (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 das Edificações Urbanas (RGEU)

Área bruta por tipologia – referencial (m2)	T1	T2	T3	T4
	52	72	91	104

Limites máximos fixados<sup>1</sup> na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, com as 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

<sup>1</sup>NOTA: 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 prevê a Portaria nº 65/2019, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro

Os fogos a adquirir pelo Município de Santa Maria da Feira devem ser construídos de acordo com as regras de arte da construção/legis artis, devendo o processo de construção ser idóneo para assegurar



o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental. Do ponto de vista energético, as habitações deverão 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 (2.ª Republicação).

Os fogos habitacionais no âmbito da presente consulta ao mercado estão sujeitos ao cumprimento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

## II – DETERMINAÇÃO DO PREÇO A PAGAR PELA AQUISIÇÃO DOS FOGOS HABITACIONAIS E ISENÇÃO DE TAXAS URBANÍSTICAS E ADMINISTRATIVAS

Para a aquisição dos 20 fogos estima-se que o Município realizará um investimento de 2 586 386,44€ (dois milhões quinhentos e oitenta e seis mil trezentos e oitenta e seis euros e quarenta e quatro cêntimos), nos termos do Acordo de Colaboração e respetivo aditamento, celebrado entre o IHRU, IP e o Município de Santa Maria da Feira e da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, 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](http://www.ine.pt)), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (2.ª Republicação).

Os proponentes que promovam as operações urbanísticas no âmbito da presente Consulta ficam isentas do pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), tendo em conta o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 73.º do Aviso publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 203, de 16 de outubro de 2015, com efeitos a partir da data de celebração do contrato promessa de compra e venda com o Município de Santa Maria da Feira.

~ A isenção das taxas urbanísticas aplica-se proporcionalmente apenas aos fogos a disponibilizar nos termos da presente Consulta.

Asssembleia Municipal de Santa Maria da Feira  
Câmara Municipal de Santa Maria da Feira  
Asssembleia Deliberativa

### III – REQUISITOS DOS PROPONENTES E DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de fogos em construção ou a construir as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, desde que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Sejam proprietárias de terrenos nos quais se encontrem a construir ou pretendam construir habitações, localizados na área geográfica do concelho de Santa Maria da Feira;
- b) Sejam detentores de título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento, designadamente o contrato promessa de compra e venda dos terrenos onde pretendem construir habitações, localizados na área geográfica do concelho de Santa Maria da Feira. Neste caso será exigida, com a candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos com o Município de Santa Maria da Feira em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato. A mencionada caução será libertada aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município, no caso de a candidatura ser admitida e selecionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

### IV – CONTEÚDO E MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A apresentação das propostas realiza-se através do preenchimento do formulário presente no anexo I e disponibilizado no sítio eletrónico [www.cm-feira.pt](http://www.cm-feira.pt) e da sua apresentação no Atendimento Municipal da Câmara Municipal ou através de envio de carta registada.

Para efeitos da formalização da proposta, o formulário tem que se fazer acompanhar dos elementos a seguir indicados:

1. Para as propostas cujos proponentes se enquadrem nos termos da alínea a) do ponto III:
  - a) Caderneta Predial atualizada;
  - b) Certidão da Conservatória do Registo Predial do prédio em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário e a não existência de ónus e/ou encargos;
  - c) Declaração que demonstre ter a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira;



- d) Declaração que demonstre ter a situação contributiva regularizada perante a Segurança Social;
  - e) Cópia do alvará de construção dos fogos em construção ou a construir válida, se aplicável;
  - f) Na ausência do elemento referido na alínea e) anterior, apresentar Informação Prévia Favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), ou outro instrumento com as especificações presentes no artigo 77.º do RJUE, que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver, se aplicável;
  - g) Na ausência do elemento referido na alínea f) anterior, apresentar comprovativo de submissão de Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade da operação urbanística a desenvolver, tendo em conta para o efeito o disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, devidamente instruído com os elementos constantes no Anexo II.
  - h) 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;
    - A área bruta privativa total da operação a desenvolver;
    - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
    - Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas de construção construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação.
2. Para as propostas cujos proponentes se enquadrem na alínea b) do ponto III:
- a) Caderneta Predial atualizada;
  - b) Certidão da Conservatória do Registo Predial do prédio em construção ou a construir, consoante o caso, que comprove a qualidade de proprietário e a não existência de ónus e/ou encargos;
  - c) Contrato promessa de compra e venda dos terrenos onde pretende construir que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura;



- d) Documento comprovativo da caução em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato;
- e) Declaração que demonstre ter a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira;
- f) Declaração que demonstre ter a situação contributiva regularizada perante a Segurança Social;
- g) Cópia do alvará de construção dos fogos em construção ou a construir válida, se aplicável;
- h) Na ausência do elemento referido na alínea g) anterior, apresentar Informação Prévia Favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), ou outro instrumento com as especificações presentes no artigo 77.º do RJUE, que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver, se aplicável;
- i) Na ausência do elemento referido na alínea h) anterior, apresentar comprovativo de submissão de Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade da operação urbanística a desenvolver, tendo em conta para o efeito o disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, devidamente instruído com os elementos constantes no Anexo II.
- j) 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;
  - A área bruta privativa total da operação a desenvolver;
  - As medidas construtivas a adotar que promovam a sustentabilidade da edificação;
  - Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas de construção construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação.

Cada proposta e os respetivos elementos anexos deverão ser encerrados num invólucro, opaco e fechado, contendo no rosto o nome e o endereço/sede do proponente, o nome e endereço do Município de Santa Maria da Feira e a designação da presente consulta: "Consulta ao Mercado para a

*Aquisição de Imóveis para a Habitação no âmbito do 1.º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, Investimento RE-CO2-IO1 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”.*

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.

O meio preferencial para troca de comunicações inerentes à tramitação do procedimento de aquisição será através de correio eletrónico para o seguinte endereço: [consulta@mercado1direito@cm-feira.pt](mailto:consulta@mercado1direito@cm-feira.pt)

#### **V - PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de propostas termina às 17.00H do 30º dia consecutivo a contar da publicação do Edital na 2.ª Série do Diário da República (Parte H – Autarquias Locais).

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

#### **VI - ABERTURA DE PROPOSTAS**

A Abertura Pública das propostas tem lugar no 3.º dia útil após o término do prazo de apresentação das propostas, pelas 09:30 horas no Salão Nobre do Município de Santa Maria da Feira, na presença do júri composto por três membros.

Este ato inicia-se com a aberturas dos invólucros, seguido do registo dos elementos apresentados em cada proposta, na presença dos candidatos e seus representantes que para o efeito estejam devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando para tanto a apresentação dos seguintes documentos:

- Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade, a exhibir;
- Documento de Identificação fiscal, a exhibir sempre que o interessado ou seu representante não for portador de Cartão de Cidadão;
- Tratando-se de pessoa coletiva deverá apresentar certidão permanente atualizada ou código de acesso à mesma.

Asssembleia Municipal de S.ª Maria da Feira  
Sessão  
Asssembleia deliberou de  
OF



## VII - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para a apresentação de propostas e abertura pública das propostas, o Município procederá, através do Júri do procedimento, à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos do presente Caderno de Encargos.

Caso a proposta não seja constituída por todos os elementos exigidos e os mesmos não sejam facultados no prazo de 10 (dez) dias úteis ou os devidos esclarecimentos não sejam prestados ou algum dos termos da mesma contrarie o exigido no presente caderno de encargos a mesma será considerada como excluída. Acrescenta-se que a proposta instruída com o elemento constante na alínea g) do n.º 1 ou na alínea i) do n.º 2, ambas do ponto IV e cujo parecer não seja favorável, a mesma será considerada como excluída.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: Paulo Ferreira;

1.º Vogal: Cláudia Leite;

2.º Vogal: Vítor Bernardino;

Suplente: Maria Rosário Azevedo;

Suplente: Maria José Alves.

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 da proposta por perito avaliador, bem como uma vistoria à obra em curso (caso se aplique), 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.

Esta avaliação 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 candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos relativos às suas propostas, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada, devendo os mesmos ser prestados no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis.

### VIII – 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:

- a) Valor de Venda Proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa (VVP) — 40%;
- b) Avaliação da Localização da Proposta (ALP) — 15%;
- c) Qualidade Técnica da Proposta (QTP) — 15%
- d) Prazo de Execução da Obra (PE) — 30%

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

$$PF = (40 * VVP) + (15 * ALP) + (15 * QTP) + (30 * PE)$$

VALOR DE VENDA PROPOSTO (VVP) — A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - [100 \times (Vp/Pmax)^3]$$

Em que:

Vp - Valor de venda proposto por €/ m2 de área bruta privativa;

Pmax — Valor máximo admitido por €/ m2 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 a Habitação (2.ª Republicação)).

AVALIAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DA PROPOSTA (ALP) – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$$ALP = (40\% * PA) + (60\% * APPI)$$

Em que:

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.

APPI - Arruamento Público e Proximidade de Infraestruturas. Entende-se por Proximidade de Infraestruturas quando o prédio onde ocorre/ocorrerá a construção dos fogos possui na proximidade as seguintes redes públicas: de abastecimento de água, de abastecimento de gás, de saneamento e de energia elétrica.

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:

PA — Proximidade a amenidades:

Proximidade a amenidades	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido por 6 ou mais amenidades num raio até a 500 metros.	100 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido por 4 ou mais amenidades num raio de 500 metros.	50 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido por 6 ou mais amenidades num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros	20 pontos
A proposta não se enquadra em nenhuma das situações anteriores.	0 pontos

APPI — Arruamento Público e Proximidade de Infraestruturas:

Arruamento Público e Proximidade de Infraestruturas	Pontuação
O prédio confronta com arruamento público e situa-se na Proximidade de Infraestruturas num raio igual ou inferior a 100 metros.	100 pontos
O prédio confronta com arruamento público e situa-se na Proximidade de Infraestruturas num raio superior a 100 metros.	50 pontos
O prédio não confronta com arruamento público.	1 ponto

Assamblea Municipal de S.ª Maria da Feira  
Assamblea deliberou de  
Presidente



**QUALIDADE TÉCNICA DA PROPOSTA (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:**

Implantação do edifício	Pontuação
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente.	100 pontos
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE.	50 pontos

**CS – Certificação de sustentabilidade:**

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.	100 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	20 pontos

**PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA (PE)** — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Entende-se por Prazo de Execução o prazo decorrido entre a assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda com Município e a emissão do Alvará de autorização de utilização dos imóveis.

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 14 meses	100 pontos
Entre 14 a 16 meses	70 pontos
Entre 16 a 20 meses	50 pontos
Entre 20 a 24 meses	20 pontos
Mais de 24 meses	0 pontos



Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor da proposta com:

- 1º Maior área bruta privativa
- 2º Preço mais baixo
- 3º Sorteio

A avaliação das propostas que contenham no anexo do formulário o elemento constante na alínea g) do n.º 1 ou na alínea i) do n.º 2, do ponto IV, ficam condicionadas à obtenção da Informação Prévia Favorável.

### IX - RELATÓRIO PRELIMINAR

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

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, quando se verifique:

- i. Algum fator ou disposição conflitante 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 elementos exigidos e os mesmos não sejam facultados no prazo de 10 (dez) dias úteis ou os devidos esclarecimentos não sejam prestados ou algum dos termos da mesma contrarie o exigido no presente caderno de encargos;
- iii. Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente caderno de encargos;
- iv. O modo de apresentação da Proposta não observar o disposto no ponto IV do presente caderno de encargos;
- v. Obtenção de Informação Prévia não favorável, no caso da proposta ser instruída com o elemento constante na alínea g) do n.º 1 ou na alínea i) do n.º 2, do ponto IV;
- vi. O imóvel estar onerado com quaisquer ónus ou servidões.

Assim, a Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira  
decretou a seguinte decisão:

*[Handwritten signature]*

Presidente da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira

## **X - AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando-lhe 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.

## **XI - RELATÓRIO FINAL**

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento 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.

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

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

## **XII - ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

O Município de Santa Maria da Feira, através do órgão municipal competente, toma a decisão de aprovação do relatório, adjudicação e celebração dos contratos promessa de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa 1.º Direito, 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 efetuada.

Caso os valores das propostas sejam superiores ao valor de referência presente no ponto VIII – Avaliação das Propostas, o órgão competente do Município previamente reserva-se o direito da negociação dos valores das propostas, respeitando a ordenação das mesmas apresentada pelo júri em sede de relatório final.



Previamente à outorga dos contratos e quando a candidatura tenha sido instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o candidato apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva cópia de certidão permanente de registo predial do respetivo imóvel, sob pena de caducidade da adjudicação conferida.

### XIII - FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Durante a construção dos imóveis, o Município de Santa Maria da Feira, nomeadamente a Comissão Técnica designada para efeito, poderá realizar vistorias ao processo de construção dos imóveis, 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 a periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Santa Maria da Feira, sendo, contudo obrigatória a realização de uma vistoria final no fim do processo de construção dos imóveis, 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 fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção dos imóveis, o Município pode exigir ao alienante 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;

«A» é o número de dias em atraso.

A sanção pecuniária prevista não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

Asssembleia Municipal de S.ª Maria da Feira  
Asssembleia deliberou  
Presidente



#### **XIV - RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Na eventualidade de se verificar, durante a processo de construção dos imóveis, uma discrepância relevante entre o projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Santa Maria da Feira, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

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

#### **XV - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O Município de Santa Maria da Feira deve pagar ao alienante o valor constante da proposta.

A quantia devida pelo Município de Santa Maria da Feira 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. 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, ou no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

#### **XVI - GARANTIA BANCÁRIA**

O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Santa Maria da Feira, 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.

## XVII - 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 45 (quarenta e cinco) dias a contar da emissão do alvará de autorização de utilização do imóvel.


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

O procedimento da Consulta ao Mercado para a aquisição de imóveis, composto pelo presente caderno de encargos e edital, está disponível para consulta na página da internet da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira ([www.cm-feira.pt](http://www.cm-feira.pt)), até à data limite da entrega de propostas.

Constituem anexos ao presente caderno de encargos os seguintes documentos:

Anexo I - Formulário para Apresentação de Proposta

Anexo II - Elementos de instrução do Pedido de Informação Prévia (nos termos da alínea g) do n.º 1 e da alínea i) do n.º 2, do ponto IV)

Assembleia Municipal de S.ª Maria da Feira  
A Assembleia deliberou de \_\_\_\_\_  
Assistente \_\_\_\_\_  






## ANEXO II

Elementos de instrução do Pedido de Informação Prévia  
(nos termos da alínea g) do n.º 1 e da alínea i) do n.º 2, do ponto IV)

1. Certidão da Conservatória do Registo Predial devidamente atualizada;
2. Planta de localização e enquadramento, à escala mínima de 1/1000, a fornecer pela Câmara Municipal;
3. Levantamento topográfico, preferencialmente à escala de 1/200, ou superior, deverá ser georreferenciado, devidamente cotado, no qual deverão ser devidamente indicados os limites de propriedade e a implantação das construções pretendidas e existentes, bem como os afastamentos daquelas às extremas da parcela;
4. Planta de implantação preferencialmente à escala de 1/200 ou superior, tendo por base o levantamento topográfico, de forma a avaliar a integração da proposta na envolvente, e deverá conter, designadamente: a totalidade do prédio, a(s) via(s) pública(s) confinante(s) e as faixas de terrenos confinantes; a implantação do piso térreo da construção que se pretende edificar, com a representação da projeção dos corpos salientes dos pisos superiores, devidamente cotadas entre si; e indicar as cotas de projeto, limites laterais, frontal e posterior do terreno;
5. Cortes transversais e longitudinais, preferencialmente à escala 1/200, tendo por base o levantamento topográfico, abrangendo as parcelas adjacentes, para esclarecer convenientemente a proposta e conter a informação necessária para evidenciar os seus aspetos fundamentais, designadamente: o perfil natural do terreno e da sua modelação proposta; o perfil do polígono base para a implantação das edificações com o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e com a indicação dos afastamentos ao eixo da via, aos limites laterais, frontal e posterior do terreno, tendo em conta o definido no RMUE;
6. Memória descritiva e justificativa, contendo: a descrição da área total do prédio e da área do prédio que serve de cálculo ao índice de utilização (profundidade máxima de 50m); o enquadramento da pretensão no Plano Diretor Municipal e outros planos, devendo referir a adequabilidade da proposta às suas normas e princípios; a descrição e justificação da pretensão quanto às condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional

Asssembleia Municipal de Santa Maria da Feira  
Sessão  
Asssembleia deliberou  
Presidente



com a envolvente, nomeadamente, quanto à sua articulação e inserção paisagística e urbana (com o edificado existente e com o espaço público envolvente); a descrição da volumetria e do alinhamento da construção; a área de construção, área de implantação, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira; o programa de utilização da edificação, número de fogos e respetiva tipologia; a descrição das infraestruturas ou serviços gerais existentes, da sua adequabilidade à ocupação pretendida ou da sobrecarga que a pretensão poderá implicar; a indicação dos parâmetros urbanísticos (índice de utilização e coeficiente de implantação).

Asssembleia Municipal de S.<sup>a</sup> Maria da Fei  
Sessão \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Asssembleia deliberou de \_\_\_\_\_  
19 \_\_\_\_\_  
C. Presidente

