

# EDITAL

OFERTA PÚBLICA OT\_BH\_01/2023

**OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO**

**OUTUBRO DE 2023**

**OFERTA PÚBLICA - AQUISIÇÃO DE 30 IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-I01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO**

Carlos Alberto da Fonte Videira, Administrador Executivo da **Empresa Municipal de Habitação de Braga E. M. (Bragahabit)**, no uso dos poderes delegados, torna pública a intenção de adquirir **30 (trinta) frações habitacionais** correspondentes a apartamentos inseridos em habitação coletiva, já edificados à data de publicação do presente edital, em boas condições de conservação e prontos a habitar, sem necessidade de realização prévia de obras de reabilitação, que devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, destinadas a, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, sob enquadramento no Investimento RE-C02-i01 do Plano de Recuperação e Resiliência, serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, 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/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

**CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:**

Para proceder com a aquisição das frações habitacionais supramencionadas, a Bragahabit E.M. estima um investimento total máximo de € 5.012.280,00 (cinco milhões, doze mil e duzentos e oitenta euros).

As componentes do financiamento, relativas à comparticipação não reembolsável e ao empréstimo bonificado necessário para a operacionalização do projeto, estão devidamente enquadrados no Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito do **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**.

**I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

A Bragahabit E. M., pretende adquirir frações habitacionais existentes, enquadradas em habitação coletiva, designadamente apartamentos, em propriedade horizontal, correspondentes aos tipos T1, T2 e T3, situados no concelho de Braga, nas seguintes quantidades previstas:

- Tipologia T1: 2 habitações;
- Tipologia T2: 12 habitações;
- Tipologia T3: 11 habitações.
- Tipologia T4: 5 habitações.

As habitações a adquirir do tipo T1, T2, T3 e T4 devem observar os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU):

Área bruta por tipologia – Referencial (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIAS			
	T1	T2	T3	T4
	73	95	117	128

As frações habitacionais a adquirir pela BragaHabit, E. M. deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada, plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a frações destinadas à habitação, aptas 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.

## II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

Para aquisição das frações habitacionais, estima-se que BragaHabit, E. M. realizará um investimento total máximo de **€ 5.012.280,00** (cinco milhões, doze mil e duzentos e oitenta euros), enquadrado no “Acordo de Colaboração” celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e Bragahabit E.M, homologado em 01 de outubro de 2021, nos termos da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 3 de maio de 2021.

Em 14 de outubro de 2022, o Município de Braga aprovou e, posteriormente, remeteu ao IHRU, I.P., uma alteração à sua Estratégia Local de Habitação, tendo sido atualizadas as situações de carência habitacional existentes no seu território e definidas as soluções habitacionais, nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1º Direito.

Foi aprovada pelo IHRU, I.P. a concordância da alteração à Estratégia Local de Habitação do Município de Braga, com o conteúdo obrigatório e os princípios do programa 1.º Direito, nos termos do n.º 2, artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual, tendo sido celebrado um aditamento ao Acordo de Financiamento, homologado pela Secretária de Estado da Habitação a 23 de fevereiro de 2023, e que serve de base a este investimento.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, a BragaHabit irá considerar o valor máximo de investimento correspondente ao valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Braga, divulgado pelo INE<sup>1</sup>, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial).

**As propostas apresentadas que integrem preços de imóveis que não observem o valor máximo de investimento acima referenciado serão automaticamente excluídas.**

### III) APRESENTAÇÃO DE 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 da Braga, bem como empresas de mediação imobiliária com licença válida e ativa no IMPIC.

### IV) REQUISITOS DAS PROPOSTAS

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições cumulativas, sob pena de exclusão de proposta:

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, designadamente ao nível do estado de conservação;
- c) Terem licença / autorização de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos;
- e) Terem data de construção igual ou posterior a 1985, sendo o cumprimento desta exigência verificada através do ano de inscrição na matriz da respetiva caderneta predial;
- f) Possuírem classificação energética correspondente, no mínimo, à classe D, não sendo admitidos imóveis com classificações E e F;

<sup>1</sup> \* Consultar, na página da Internet do INE, o indicador “valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por localização geográfica (NUTS - 2013) e categoria do alojamento familiar; trimestral”, ajustando as condições de seleção do indicador para inclusão dos dados referentes ao Município de Braga e considerando o valor correspondente à categoria “novos”, disponibilizado através do seguinte link: <https://www.ine.pt/xportal>.

g) Na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, adiante descrita e enquadrada, obtenham classificação igual ou superior a **“Médio”**, em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), no âmbito do processo de análise e ponderação das propostas;

h) Disporem de elevador / ascensor, exceto quando se trate de imóveis localizados no piso térreo (rés-do-chão), sendo admissível que o acesso entre a via pública e a porta da habitação compreenda desnível com recurso a escadas.

#### **V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

Os documentos que constituem a proposta devem ser apresentados na plataforma eletrónica de contratação pública acinGov, disponível através do endereço: <https://www.acingov.pt>, até às 17h00m do 60.º dia a contar da publicação do presente edital, na plataforma.

A receção das propostas é registada com referência às respetivas data e hora, sendo entregue aos interessados um recibo eletrónico comprovativo dessa receção.

Os interessados devem prever o tempo necessário para a inserção das propostas, em função do tipo de acesso à internet de que dispõem, uma vez que só são admitidas a concurso as propostas que tenham sido assinadas e recebidas até à data e hora referidas no presente ponto.

O proponente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, no caso da(s) proposta(s) ser(em) recebida(s) depois do prazo de entrega previsto no número anterior.

Cada proposta deve reportar-se a um único imóvel, não havendo limitação à apresentação do número de propostas por proponente, e os respetivos documentos anexos deverão conter a identificação do proponente, bem como a designação da presente consulta (OFERTA PÚBLICA N.º OT\_BH\_01/2023) e a sua entidade promotora (BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E. M.).

Para efeitos de apresentação da sua proposta, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, disponibilizando as informações e documentos comprovativos abaixo listados, sem prejuízo de quaisquer outros dados que lhe sejam solicitados naquela sede:

a) Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, com indicação do(s) número(s) de telefone de contacto e endereço(s) de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso,

- dados referentes a empresa de medição imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
  - c) Caderneta Predial do imóvel válida;
  - d) Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor na Conservatória do Registo Predial ou código de acesso válido;
  - e) Indicação do número de licença / autorização de utilização e data de emissão, juntando documento comprovativo;
  - f) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação, juntando certificado energético do imóvel;
  - g) Proposta de preço tendo por referência o valor máximo de investimento por m<sup>2</sup> de área bruta privativa estabelecido previamente;
  - h) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
  - i) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características, bem como o respetivo estado de conservação, com registos correspondentes a todos os compartimentos e espaços da fração, incluindo áreas dependentes, bem como do aspeto geral exterior do(s) edifício(s) em que se insere(m), com evidências das fachadas e da entrada comum referente ao imóvel;
  - j) 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 incluíam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

## **VI) CONSULTA E FORNECIMENTO DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS**

As peças do procedimento serão disponibilizadas na plataforma eletrónica de contratação pública acinGov, disponível no endereço <https://www.acingov.pt>.

O presente procedimento será integralmente disponibilizado a todos os interessados, na plataforma eletrónica de contratação pública acinGOV. acessível através do sítio eletrónico <https://www.acingov.pt>, disponibilizada pela Entidade Acingov, SA., desde o dia da publicação do Edital.

O acesso à referida plataforma eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta e o download das peças do procedimento. Para submeter proposta, deverá efetuar o registo no endereço eletrónico:

[https://www.acingov.pt/acingovprod/2/zonaPublica/zona\\_publica\\_c/adesao](https://www.acingov.pt/acingovprod/2/zonaPublica/zona_publica_c/adesao)

A plataforma tem disponível um serviço de apoio a clientes através do número 707 451 451.

Não é necessário o interessado efetuar o processo de registo para ter acesso, no caso de o mesmo já ser utilizador de alguma plataforma eletrónica.

Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, até ao 20.º dia a contar da publicação do presente edital, dia 9 de outubro de 2023.

Os pedidos devem ser solicitados por escrito à Comissão de Avaliação, através da plataforma eletrónica de contratação acinGov em <https://www.acingov.pt>, na funcionalidade mensagens, utilizando a opção “criar mensagem”.

Os esclarecimentos serão prestados na plataforma eletrónica de contratação acinGov em <https://www.acingov.pt>, até ao 40.º dia, a contar da publicação do presente edital.

## **VII) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS**

O prazo para apresentação de propostas termina às **17h00 do 60.º dia (08/12/2023)** a contar da publicação do presente edital.

O prazo para a manutenção das propostas é de 90 (noventa) dias.

## **VIII) SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS**

A Comissão de Avaliação, no dia imediato ao termo do prazo fixado para apresentação das propostas, procede à publicação da lista dos concorrentes na plataforma eletrónica de contratação pública acinGov em <https://www.acingov.pt>.

Os concorrentes incluídos na lista podem proceder à consulta de todas as propostas apresentadas na plataforma eletrónica referida no número anterior, de todas as propostas apresentadas.

O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de 3 dias contados da publicitação da lista, devendo para o efeito apresentar comprovativo da tempestiva apresentação da sua proposta.

Caso a reclamação prevista no número anterior seja deferida, mas não se encontre a proposta do reclamante, a Comissão de Avaliação fixa-lhe um novo prazo para apresentar, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no presente ponto.

## **IX) ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, a Bragahabit E.M, através da Comissão de Avaliação de propostas, 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.

A Comissão será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente:** Arq.º Nuno Miguel Dias de Araújo (Bragahabit, E.M);
- b) 1.º Vogal:** Dr. º Daniel Domingues Alves (Bragahabit, E.M);
- c) 2.º Vogal:** Arq.º Nuno Azevedo (Município de Braga);
- d) Suplente:** Arq.º Luís Abreu (Bragahabit, E.M);
- e) Suplente:** Eng.º Nelson Pinheiro (Bragahabit, E.M).

Nas faltas e impedimentos dos elementos efetivos da Comissão do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos suplentes.

Na realização da análise referida no número anterior, a Comissão do Procedimento pode solicitar a avaliação do imóvel proposto por perito avaliador.

As habitações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada e elementos estruturais (inexistência de humidade, desmembramento e destacamento de argamassas de recobrimento, fissuração, delaminação de elementos estruturais de betão armado, etc.), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, ao pleno funcionamento e boas condições das redes infraestruturais, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e performance ambiental.

Serão excluídas propostas de imóveis que apresentem estado de conservação “**Mau**” ou “**Péssimo**” no âmbito da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC).



Do ponto de vista do seu desempenho energético, os imóveis devem, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, na redação resultante das suas sucessivas alterações, sendo dotados de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis deverão ser dotados de certificado energético B- ou superior, no caso serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético com a classificação mínima D, no caso dos imóveis que não sejam novos.

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, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações necessárias do 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 locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo, de acordo com a metodologia / ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente 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.

As vistorias serão realizadas por técnico(s) habilitados, nos termos previstos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação conducente à determinação do nível de conservação, com as competências adequadas e necessárias, designadamente engenheiro ou arquiteto, podendo ser um ou mais, consoante o número de vistorias a realizar.

Caberá à BragaHabit, E.M. a responsabilidade pela realização das vistorias e avaliações do estado de conservação de imóveis anteriormente referidas.

As propostas serão analisadas pela Comissão de Avaliação e apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma integral, os requisitos melhor descritos acima, designadamente o valor máximo de investimento estabelecido na alínea II), bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

Nos termos referidos previamente, a Comissão de Avaliação não admitirá as propostas de imóveis que, na sequência de vistoria técnica para avaliação do estado de conservação, obtenham classificação “Mau” ou “Péssimo”, em resultado da aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), propondo, assim, a sua exclusão.

A Comissão de Avaliação do procedimento pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez.

A não apresentação pelo concorrente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

## **X) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas à Comissão de Avaliação do Procedimento, as mesmas, desde que admitidas, serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica.

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

### **I. Valor da venda proposto (euro) por m2 de Área Bruta Privativa – 50%;**

A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 10 - 10 \left( \frac{VP}{P_{max}} - 0,7 \right) \times 3$$

Em que:

**Vp** – valor de venda proposto por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa\*;

**Pmax** – Valor máximo admitido por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa

[cf. *Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho da Braga, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa\* da habitação*].

**Observação:**

\* A área bruta privativa corresponde à definição estabelecida no número 2 do artigo 40.º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) - é **“a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1”**. (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12). **Trata-se, em geral, do espaço disponível dentro da habitação, incluindo a estrutura que a envolve**. Todos os compartimentos da casa entram na contabilização da área bruta privativa, incluindo as paredes interiores e as que constituem fachada. No caso de paredes contíguas a outra fração (por exemplo no caso dos apartamentos ou moradias geminadas ou em banda), deve contabilizar-se apenas 50% da parede em questão. A área bruta privativa da fração está inscrita na respetiva caderneta predial (documento comprovativo a incluir no processo de proposta) e não deve ser confundida com o conceito de “área bruta dependente”, que se reporta aos espaços de uso exclusivo não integrados na área bruta privativa, mesmo que não se encontrem no interior da fração, tais como: varandas (não fechadas), Terraços, Arrecadações, Garagens/ Lugares de Garagem

**II.Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada – 15%:**

I.\_Excelente: 10 pontos;

II.\_Bom: 6 pontos;

III.\_Médio: 3 pontos.

**III.Desempenho Energético – 10%:**

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.

---

---

**IV. Proximidade a transportes públicos – 10%:**

---

---

I. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros: 10 pontos;

II. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 500 metros e inferior a 1000 metros: 5 pontos;

III. A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio superior a 1.000 metros: 2 pontos.

***Nota:** a medição da distância será aferida pelo menor percurso pedonal, entre a porta comum de acesso ao imóvel e a paragem de transporte público).*

---

---

**V. Localização em freguesias onde as necessidades habitacionais identificadas na Estratégia Local de Habitação são mais elevadas e prementes – 10%**

---

---

I. Freguesia de S. Vítor – União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade – Freguesia de S. Vicente – União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves - União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações - União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe – Freguesia de Gualtar - União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto: 10 pontos;

II. União de Freguesias de Lomar e Arcos - União de Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede) - Freguesia de Espinho – Freguesia de Pedralva: 7 pontos;

III. Freguesia de Palmeira – Freguesia de Adaúfe – União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos - União de Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro: 4 pontos;

IV. Restantes freguesias: 0 pontos.

---

---

**VI. Habitação dispõe de lugar(s) de estacionamento e arrumos – 5%:**

---

---

I. Habitação com lugar (es) de estacionamento e arrumos: 10 pontos;

II. Habitação com lugar (es) de estacionamento e sem arrumos: 6 pontos;

III. Habitação sem lugar (es) de estacionamento e com arrumos: 3 pontos;

IV. Habitação sem lugar (es) de estacionamento e sem arrumos: 0 pontos.

A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo Concorrente rege-se pela matriz de avaliação constante do Anexo II ao presente Edital.

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

## **XI) RELATÓRIO PRELIMINAR**

Após a análise das propostas, a Comissão de Avaliação do Procedimento deve notificar os concorrentes 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, a Comissão de Avaliação 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 proposta 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 na alínea 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 ónus ou encargo;
- vii. Outras causas de exclusão de uma proposta, 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.

## **XII) AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório preliminar, a Comissão de Avaliação envia-o a todos os concorrentes, por via eletrónica, fixando-lhe 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.

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode a BragaHabit E.M., reverter a decisão caso o concorrente venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta.

### **XIII) RELATÓRIO FINAL**

Cumprida a audiência prévia, a Comissão de Avaliação 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 vii. da alínea XI) – “Relatório Preliminar”.

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, a Comissão de avaliação procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea XII) – “Audiência Prévia”, restrita aos concorrentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

### **XIV) RESERVA DE NÃO ADJUDICAÇÃO E PROGRAMA 1.º DIREITO**

O(s) contrato(s) que se pretende(m) celebrar estão enquadrados no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do concelho da Braga (ELH), com recurso a fundos comunitários ou outras receitas consignadas, através do programa 1.º Direito / PRR;

A BragaHabit, E.M. reserva-se o direito de não proceder à adjudicação da(s) proposta(s) selecionada(s) em condições fundamentadas, designadamente no caso de não se concretizar(em) o(s) respetivo(s) contrato(s) de comparticipação e/ou de empréstimo, reportados ao Acordo de Colaboração celebrado entre Bragahabit E.M. e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), nos termos do disposto na Cláusula Quarta.

### **XV) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

A BragaHabit, E.M., 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, de acordo com as necessidades habitacionais estabelecidas na ELH que suportam o financiamento definido nas considerações prévias e a adequação imediata dos imóveis às finalidades habitacionais pretendidas.

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 pela BragaHabit, E.M., os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos.

O imóvel deverá ser entregue pelo alienante nos 20 (vinte) dias úteis após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

#### **XVI) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

A BragaHabit, E.M. deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o valor máximo de investimento por cada metro quadrado de área bruta privativa da habitação (cf. a respetiva caderneta predial) definido na alínea II) – “Informações financeiras e valor máximo de investimento”.

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 procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta no Gabinete de Atendimento da BragaHabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga E.M. - Departamento de Manutenção, Obras e Projetos (DMOP), sita na Rua D. Paio Mendes, n.º 51, 4700-424 Braga, em horário de expediente, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais, contactar

- a) Telefone: 253 268 666;
- b) E-mail: [1direito@bragahabit.pt](mailto:1direito@bragahabit.pt);
- c) Plataforma eletrónica de contratação acinGov em <https://www.acingov.pt>, na funcionalidade mensagens, utilizando a opção “criar mensagem”.

---

**XVII) ANEXOS**

---

Constituem anexos ao presente edital os seguintes documentos:

- a) Anexo I – Minuta de Proposta;
- b) Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU).

Braga, 9 de outubro de 2023,

O Administrador Executivo,

---

(Carlos Alberto da Fonte Videira)



Anexo I

– Minuta de Proposta –

**BRAGAHABIT EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA E.M**

**OFERTA PÚBLICA N.º OT\_BH\_01/2023**

---

---

**OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO 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/CO2-I01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”**

**Proposta de Venda de Imóvel de Habitação**

---

---

..... [Nome(s) do(s) proprietário(s)], residente em ..... [morada], com o(s) número(s) fiscal(ais) de contribuinte / número(s) de pessoa coletiva) ....., tendo tomado conhecimento da Consulta ao Mercado n.º .../2023 para aquisição de imóveis habitacionais pela BRAGAHABIT EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BRAGA E.M, apresenta proposta de venda, de harmonia com as condições estabelecidas na referida Consulta Aberta, do seguinte prédio urbano / fração autónoma urbana:

Fração autónoma designada pela(s) letra(s) \_\_\_ do prédio urbano \_\_\_\_\_, sito(a) \_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, concelho da Braga, com descrição na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_ sob o n.º \_\_\_\_\_ da freguesia \_\_\_\_\_, inscrito(a) na matriz predial urbana sob o artigo n.º \_\_\_\_\_ da freguesia de \_\_\_\_\_, construído em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (data de construção, cf. caderneta predial), licença de utilização n.º \_\_\_\_\_, com o certificado energético n.º \_\_\_\_\_ a que cabe a classificação \_\_\_\_\_, com a área bruta privativa de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, pelo preço de \_\_\_\_\_ € (escrever o valor em numeral e por extenso).

Na presente proposta houve intervenção de ... [identificação do mediador imobiliário, caso aplicável], titular da licença AMI n.º ... \*

\* Eliminar o parágrafo, caso não haja intervenção de entidade de mediação imobiliária.

Data ... / ... / ...

---

[assinatura do proprietário – adicionar linhas em função do necessário]

– Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU) - EXEMPLO

**ANEXO II**

**Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU)**



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1192-B/2008, de 3 de Novembro)

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
código do técnico | número da ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./Pc.: .....  
Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: .....  
Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....  
Artigo matricial: ..... Fração: ..... Código SIG (facultativo): .....

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
_ _	_ _	_____	_____	_ _	_____

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
Excelente       Bom       Médio       Mau       Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:      Sim       Não

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico: .....

Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

\_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau))