

Oferta Pública de Aquisição
de
Imóveis para Habitação

Programa de Procedimento

Procedimento de Oferta Pública para Aquisição de Imóveis para Habitação

1. Âmbito de aplicação

- 1.1. Pelo presente Programa são definidas as regras procedimentais atinentes à realização de oferta pública para aquisição de fogos novos, construídos, em construção ou a construir, no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Palmela, em cumprimento do Aviso de Publicitação nº 01/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).
- 1.2. A presente oferta pública de aquisição enquadra-se nos artigos 23º, nº 2, alínea i), e 33º, n.º 1, alínea g) do Anexo Lei à n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

2. Objeto da Oferta

- 2.1. De forma a assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P (doravante designado por IHRU), no âmbito do Programa 1º Direito, o Município de Palmela (doravante designado por Município) pretende adquirir **48 (quarenta e oito) fogos novos – construídos, em construção ou a construir** - com as seguintes tipologias e quantidades:
- T1: 24 fogos
 - T2: 5 fogos
 - T3: 12 fogos
 - T4: 6 fogos
 - T5: 1 fogo
- 2.2. Para aquisição dos fogos acima referidos estima-se que o Município realizará um investimento total, máximo, de 8.075.000,00€ (oito milhões e setenta e cinco mil euros).
- 2.3. Para efeitos do presente programa, consideram-se fogos novos aqueles que preencham cumulativamente as seguintes condições:
- a) Estejam titulados por autorização de utilização;
 - b) Não tenham sido objeto de primeira transmissão, entre vivos ou mortis causa;
 - c) Não tenham sido objeto de qualquer tipo de utilização humana;
 - d) Se encontrem desocupados;

e) Se encontrem livre 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 ao Município;

f) Não tenham vícios, defeitos ou anomalias aparentes.

2.4. Para efeitos do presente programa, os fogos novos – construídos, em construção ou a construir – 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. Estão excluídos do presente programa os prédios que, embora identificados como lotes nalguns documentos (v.g. registo predial, matriz), hajam sido criados por outra via que não por efeito de operação de loteamento aprovada pelo Município, 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.

3. Condições relativas à aquisição

3.1. Só serão aceites propostas relativas a fogos novos - construídos, em construção ou a construir - na área geográfica das Freguesias de Palmela, Pinhal Novo e Quinta do Anjo.

3.2. As tipologias de habitações integrantes da proposta devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 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 fixados na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, relativa a habitação a custos controlados, que se resumem no quadro infra.

Áreas brutas/Tipologias	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta mínima (m ²)	52	72	91	105	122
Área bruta máxima (m ²)	73	95	117	128	150

3.3. Para os efeitos do presente Programa entende-se por área bruta, a área bruta privativa correspondente à 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.

3.4. Os fogos a adquirir deverão ser construídos 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 junho¹, 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.

¹ Diploma que estipula o programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

- 3.5. Os imóveis a adquirir poderão não constituir a totalidade do edifício de habitação coletiva, e deverão ser construídos de acordo com as boas regras de construção, devendo o processo construtivo ser idóneo e assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.
- 3.6. Do ponto de vista energético, os fogos propostos devem proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (Nearly Zero Energy Building), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, no que respeita ao consumo de energia primária, constando do Anexo I os correspondentes requisitos e casos de referência.
- 3.7. Do ponto de vista ambiental, as obras devem ser promovidas nos termos do regime geral da gestão de resíduos e do regime jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro. Nesses termos, deve ser assegurada a elaboração de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), que constitui condição da receção da obra e cujo cumprimento, é demonstrado através da vistoria.
- 3.8. Os operadores económicos responsáveis pela intervenção devem garantir que, pelo menos, 70% (em peso) dos resíduos de construção e demolição não perigosos (excluindo os materiais naturais referidos na categoria 17 05 04 na Lista Europeia de Resíduos pela Decisão 2000/532/CE) produzidos serão preparados para reutilização, reciclagem e recuperação de outros materiais, incluindo operações de enchimento usando resíduos para substituir outros materiais, de acordo com a hierarquia de resíduos, recorrendo para o efeito a operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, sempre que a legislação nacional assim o exija.
- 3.9. Os fogos novos - construídos ou a construir - devem ainda cumprir o previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.
- 3.10. Sob pena de rescisão contratual, a totalidade dos fogos propostos terão de ser entregues, devidamente concluídos - com apresentação das respetivas autorizações de utilização e certificado energético final, até ao dia 31 de março de 2026.
- 3.11. Os frações autónomas e moradias unifamiliares a edificar no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 3.12. Todas as obras de urbanização (arruamentos, passeios, arranjos exteriores, estacionamento, redes de baixa tensão e iluminação pública, redes de saneamento e abastecimento de água, rede de combate a incêndios, drenagem de águas pluviais, gás natural, telecomunicações, gestão de resíduos sólidos urbanos, etc.) são realizadas por conta do promotor, devendo os fogos objeto da proposta ficar desde logo servidos por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação aplicável.
- 3.13. Os fogos construídos ao abrigo deste procedimento que cumpram os requisitos da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação, são passíveis de certificação pelo IHRU, para efeitos de aplicação da verba 2.18 do código do IVA. Essa certificação

carece de solicitação ao IHRU pelo respetivo promotor, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de projeto e preços de venda.

- 3.14. O prazo de garantia dos imóveis será de 10 (dez) anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; 5 (cinco) anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas; 3 (três) anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.
- 3.15. O presente procedimento visa exclusivamente a realização de contrato de compra e venda por cada fogo novo – construído, em construção ou a construir -, com prévia celebração de contrato promessa de compra e venda, cujas minutas tipo se juntam como Anexos IV e cujo conteúdo pode vir a ser ajustado em função do tipo de fogo em causa, não podendo tal ajuste interferir com as condições constantes do presente programa. O referido contrato promessa de compra e venda incidirá sobre bem presente, quando o fogo novo já se encontre construído e em condições legais de ser transacionado; e sobre bem futuro, quando o fogo novo em construção ou a construir ainda não se encontre edificado e em condições legais de ser transacionado.
- 3.16. O presente programa exclui a realização de qualquer contrato de empreitada entre o Município e o proponente.
- 3.17. Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o valor máximo de 1750€/m² de área bruta privativa.
- 3.18. A área a considerar no preço a pagar resultará do somatório das áreas brutas privativas de cada fogo 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 áreas bruta privativa.
- 3.19. O Município pagará pela(s) proposta(s) vencedora(s) o resultado do produto do preço por m² de áreas bruta privativa apresentado pelo proponente (nos termos do Anexo II) multiplicado pelo somatório das áreas brutas privativas de cada fogo integrante da proposta.

4. Proponentes

- 4.1. Podem apresentar propostas de venda de fogos novos (construídos, em construção ou a construir) desde 1 (um) fogo até ao número máximo de 48 (quarenta e oito) fogos, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou de direito privado, que sejam proprietárias plenas de lotes ou parcelas de terreno localizados nas áreas geográficas indicadas no ponto 3.1, nos quais os fogos se encontrem construídos, ou em construção ou onde pretendam construir, bem como aqueles que sejam promitentes compradores de lotes ou parcelas de terreno localizados nas áreas geográficas indicadas no ponto 3.1 - desde que tenham a posse do bem e o contrato promessa de compra e venda seja dotado de eficácia real - nos quais os fogos se encontrem construídos, ou em construção ou onde pretendam construir.

- 4.2. A par do cumprimento das condições previstas no número anterior e no presente programa, os proponentes têm ainda que assegurar que o bem é passível de ser transmitido onerosamente ao Município no momento da conclusão da construção, sob pena de não se poder celebrar o contrato definitivo de compra e venda.

5. Formalização das candidaturas

- 5.1. As Propostas serão apresentadas através do seguinte email: opahabitacao@cm-palmela.pt
- 5.2. Os pedidos de esclarecimentos referentes ao programa da oferta são efetuados pelos mesmos meios identificados no ponto anterior;
- 5.3. As propostas e os respetivos documentos anexos deverão ser apresentadas até às 17H00 do 30.º dia (incluindo sábados, domingos e feriados), a contar da data da publicação do edital da oferta no sítio institucional do Município de Palmela.
- 5.4. A proposta de preço será elaborada em conformidade com o Anexo II ao presente programa e instruída com os seguintes documentos:
- 5.4.1. Original ou cópia autenticada da Declaração de Início de Atividade, para empresários em nome individual, ou Certificado de Registo Comercial atualizado ou o respetivo código de acesso, para pessoas coletivas;
 - 5.4.2. Registo de Beneficiário Efetivo (se aplicável);
 - 5.4.3. Certidão comprovativa de que a situação contributiva do concorrente se encontra regularizada perante a Segurança Social;
 - 5.4.4. Certidão comprovativa de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada perante a Autoridade Tributária;
 - 5.4.5. Planta de localização do(s) terreno(s), acompanhada da(s) correspondente(s) Certidão(ões) da Conservatória do Registo Predial e Caderneta(s) Predial(is);
 - 5.4.6. No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o terreno, contrato promessa de compra e venda que confira legitimidade para a apresentação da proposta e do qual conste a transmissão da posse do bem e a sua eficácia real;
 - 5.4.7. Licença, Comunicação Prévia ou, tratando-se de lotes constituídos por prévia operação de loteamento, Informação Prévia, com parecer favorável, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação²;

² Para efeitos do disposto no ponto 5.4.6, o Município emite o respetivo parecer no prazo máximo de cinco dias úteis contados da data de apresentação do mesmo no Departamento de Administração Urbanística.

- 5.4.8. Memória descritiva detalhada das soluções a implementar, descrevendo todo o processo construtivo, e de forma expressa os seguintes elementos:
- 5.4.8.1. Número de fogos, tipologias e lugares de estacionamento em garagem coletiva, se aplicável;
 - 5.4.8.2. Plano de Trabalhos, contemplando prazos parcelares de entrega de fogos;
 - 5.4.8.3. Peças Desenhadas com implantação e cêrcea dos edifícios;
 - 5.4.8.4. Quadro resumo com indicação dos imóveis, respetiva tipologia e respetiva área bruta privativa que fazem parte da presente oferta, conforme modelo constante do Anexo III;
 - 5.4.8.5. Prazo de entrega do último fogo, considerando a apresentação das respetivas autorizações de utilização;
 - 5.4.8.6. Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, indicando explicitamente a quantidade de resíduos (tonelada) previstos produzir e o seu encaminhamento, tendo em conta o previsto nos pontos 3.7 e 3.8.;
- 5.5. A proposta e todos os documentos e comunicações, de todas as fases do presente procedimento, devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara, para todos efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais.
- 5.6. A proposta e todos os documentos que lhe associarem, devem ser assinados eletronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada.
- 5.7. Os concorrentes são obrigados a manter todas e quaisquer condições das respetivas propostas pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
- 5.8. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

6. Análise das propostas

- 6.1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através de uma Comissão de Análise das Propostas (doravante designada por Comissão), designada pelo Presidente de Câmara, procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, à verificação do cumprimento dos requisitos previstos, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e à análise do preço de venda previsto.

- 6.2. A Comissão pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da proposta apresentada.
- 6.3. A não apresentação pelo concorrente, no prazo fixado pela Comissão, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.
- 6.4. A análise referida no ponto 6.1 será efetuada em duas fases sequenciais.
- 6.5. Numa primeira fase a Comissão efetuará a análise de admissibilidade das propostas, propondo a exclusão das que:
 - 6.5.1. Não apresentem a proposta através do preenchimento da minuta constante do Anexo II;
 - 6.5.2. Proponham um número de fogos novos - construídos, em construção ou a construir -, superior ao previsto no ponto 2.1;
 - 6.5.3. Proponham um prazo de entrega dos fogos que ultrapasse a data indicada no ponto 3.10;
 - 6.5.4. Não apresentem situação contributiva e tributária regularizada do concorrente;
 - 6.5.5. Seja impossível a sua avaliação em virtude da falta ou da ilegibilidade de algum dos documentos exigíveis nos termos do ponto 5³;
 - 6.5.6. Apresentem terrenos ou fogos onerados com conseqüente limitação ao direito de propriedade, com exceção de hipoteca para garantia da aquisição do bem;
 - 6.5.7. Incumpram qualquer uma das disposições do presente programa;
 - 6.5.8. Apresentem evidências da prestação de falsas declarações ou de falsificação de documentos apresentados ou revelem a existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras da concorrência.
- 6.6. Serão ainda excluídas de análise posterior os fogos que apresentem áreas inferiores ou superiores às mínimas e máximas, respetivamente, apresentadas no ponto 3.2.
- 6.7. Na segunda fase serão avaliadas todas as propostas não excluídas.

³ Sem prejuízo da Comissão poder conceder um prazo para serem supridas eventuais irregularidades detetadas nos documentos apresentados.

7. Avaliação das Propostas

7.1. Findas as formalidades referidas no ponto 6, as propostas admitidas serão avaliadas e ordenadas através da seguinte fórmula de valorização, arredondada às centésimas:

$$Cp = Pp \times 0,20 + Nf \times 0,30 + Pe \times 0,50$$

Sendo:

Cp = Pontuação final

Pp = Pontuação do Preço, aferida nos termos do ponto 7.2.1

Nf = Pontuação relativa ao número de fogos da proposta, aferida nos termos do ponto 7.2.2

Pe = Pontuação do Prazo de entrega, aferida nos termos do ponto 7.2.3

7.2. As propostas admitidas serão analisadas em todos os seus atributos representados pelos fatores e subfactores que densificam os critérios de adjudicação e que a seguir se indicam:

7.2.1. **Preço:** O valor será determinado por aplicação da seguinte fórmula, arredondada às milésimas:

$$Pp = 100 - \left(\frac{Pv}{Pmax} \times 100 \right)$$

Em que:

- Pv : valor unitário de venda proposto (€/m² de área bruta privativa do fogo⁴)
- $Pmax$: Valor unitário máximo admitido (€/m² de área bruta privativa do fogo) correspondente ao valor definido no ponto 3.17

7.2.2. **Número de fogos:** A pontuação deste fator (Nf) assenta na ponderação do número de fogos apresentados na proposta de cada concorrente, em comparação com o número total de fogos que o Município pretende adquirir, nos termos definidos no nº 2.1:

Percentagem de fogos propostos face ao definido em 2.1	Pontuação
100% dos fogos	100
Entre 85% e 99% dos fogos	80
Entre 70% e 84% dos fogos	60
Entre 55% e 69% dos fogos	40
Até 54% dos fogos	20

7.2.3. **Prazo de entrega:** A pontuação deste fator assenta na ponderação do nº de meses para entrega do último fogo, com autorização de utilização, de acordo com a seguinte tabela, iniciando-se a contagem no 1º dia útil seguinte ao da celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV), ficando o incumprimento sujeito ao disposto no ponto 3.10:

⁴ Superfície total, em m², 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.

Prazo para entrega do último fogo	Pontuação
Até 17 meses	100
Entre 18 e 19 meses	80
Entre 20 e 21 meses	60
Entre 22 e 23 meses	40
24 meses	20

7.3. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada, sequencialmente, de acordo com os seguintes critérios, até se verificar o desempate:

7.3.1. Menor prazo para entrega do último fogo;

7.3.2. Menor preço por m² de área bruta privativa;

7.3.3. Maior área bruta privativa global da proposta;

8. Decisão sobre as propostas

8.1. Terminadas as formalidades referidas nos pontos 6 e 7, a Comissão elabora um relatório preliminar, no qual:

8.1.1. Propõe a exclusão das propostas quando se verifique a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos 6.5 e 6.6.

8.1.2. Apresenta a ordenação das propostas, por ordem decrescente de pontos obtidos.

8.1.3. Propõe a aquisição da totalidade dos fogos da proposta de acordo com a pontuação obtida.

8.1.4. Caso a proposta melhor classificada não esgote a totalidade dos fogos que o Município pretende adquirir, pode o Município, querendo, propor a aquisição dos demais fogos por adquirir, segundo a ordem de classificação de proponentes apurada no presente procedimento.

8.2. Elaborado o relatório preliminar, a Comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhe um prazo de 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.

8.3. Cumprida a audiência prévia, a Comissão 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 propostas se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no ponto 6.5 ou 6.6.

- 8.4. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, a Comissão procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no ponto 8.2, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
- 8.5. Não obstante o disposto nos pontos anteriores, o Município reserva-se ao direito de não adjudicação de quaisquer propostas, mediante decisão fundamentada, considerando nomeadamente a eventual impossibilidade de cumprimento do prazo de apresentação, pelo Município, de candidatura a apoios financeiros não reembolsáveis com verbas do PRR, nos termos do ponto 2.1. do Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 – Componente 02 – Habitação, do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

9. Outorga do contrato

- 9.1. No prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação da decisão sobre o presente procedimento será celebrado contrato promessa de compra e venda (CPCV) o qual incidirá sobre bem presente, quando o fogo novo já se encontre construído e em condições legais de ser transacionado; e sobre bem futuro, quando o fogo novo em construção ou a construir ainda não se encontre edificado e em condições legais de ser transacionado.
- 9.2. Ao(s) CPCV(s) de bem presente(s) ou futuro(s), poderá ser atribuída eficácia real, cujos encargos emolumentares e registais serão suportados pelo Município.
- 9.3. O conteúdo do(s) CPCV(s) terá por base a proposta aceite, em tudo o que não contrarie o presente programa de procedimento, fixando-se, desde já, as respetivas minutas contratuais em anexos integrantes do presente Programa (Anexos IV)
- 9.4. No momento da celebração do CPCV, o Município efetuará, a título de sinal e adiantamento, um pagamento de montante correspondente a 10% do preço da prometida aquisição;
- 9.5. O valor de aquisição de cada fogo corresponderá ao produto do preço por m² de área bruta privativa proposto pelo concorrente, multiplicado pela área bruta privativa do mesmo, sem prejuízo do previsto no ponto seguinte.
- 9.6. A decisão de aquisição caduca por facto imputável ao promitente vendedor, se este não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do(s) CPCV(s).
- 9.7. Nos casos previstos no número anterior, o Município fará a aquisição à(s) proposta(s) ordenada(s) em lugar subsequente.
- 9.8. No prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta, deve o proponente comprovar a constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Município, que garanta o pontual cumprimento das obrigações decorrentes da proposta apresentada, em montante correspondente a 10% do preço da prometida

aquisição. A não comprovação da constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Município no prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta determina a resolução imediata do contrato promessa de compra e venda e a consequente obrigação do proponente pagar, em dobro, ao Município o valor do sinal.

10. Monitorização dos trabalhos

- 10.1. Durante a construção dos imóveis, o Município de Palmela, através de uma Comissão Técnica designada pelo Presidente de Câmara para o efeito, poderá realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada.
- 10.2. A periodicidade das vistorias é definida unilateralmente pelo Município de Palmela, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes.
- 10.3. As conclusões resultantes das vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.
- 10.4. Em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times \frac{D}{250}$$

Sendo:

S = Montante da Sanção

V = Valor dos fogos a entregar

D = Número de dias em atraso

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

11. Resolução do CPCV

- 11.1. A resolução do CPCV por iniciativa do Município ocorre nas seguintes situações:

- a) Se, durante o processo construtivo, se verificar uma discrepância entre o teor do projeto de construção aprovado e o edificado;

- b) Se o promitente vendedor não entregar os fogos previstos no CPCV no prazo e condições previstas no ponto 3.10 do presente programa;
- c) Se no prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta, o promitente vendedor não comprovar a constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Município, que garanta o pontual cumprimento das obrigações decorrentes da celebração do contrato promessa, em montante correspondente a 10% do preço da prometida.

11.2. A verificação de qualquer das circunstâncias referidas no número anterior determina a imediata e legítima resolução do CPCV celebrado entre o Município e o promitente vendedor, e a obrigação de o promitente vendedor pagar ao Município o valor do sinal em dobro.

12. Escritura de compra e venda

- 12.1. O município assumirá os encargos e despesas inerentes à celebração dos contratos de compra e venda (CCV), como sejam os relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, ao Imposto de Selo, aos custos notariais com a celebração de escritura pública e à realização de registo predial de aquisição.
- 12.2. A celebração do contrato definitivo de compra e venda depende de os fogos se encontrarem nas condições previstas no ponto 2.3 do presente programa.

13. Proteção de dados pessoais

- 13.1. O Município é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais dos proponentes (titulares dos dados) ao abrigo do presente programa.
- 13.2. Os dados pessoais são recolhidos e tratados pelo Município para efeitos de gestão e administração das propostas e, eventualmente, dos contratos celebrados para os fins indicados no ponto 1 do presente programa e ao abrigo da legislação indicada no mesmo ponto 1, sendo os estritamente necessários à execução do mesmo. A recusa em fornecer os seus dados para a avaliação e adjudicação de contratos implicará a rejeição da proposta/rescisão de contrato.
- 13.3. Os titulares dos dados pessoais poderão, em qualquer momento, obter informações e esclarecimentos sobre o tratamento dos seus dados pessoais, aceder aos dados pessoais tratados e às informações pessoais que diretamente lhes digam respeito, bem como solicitar a sua alteração, retificação e portabilidade, mediante pedido escrito enviado por carta para o seu endereço postal ou para o endereço de correio eletrónico do Encarregado da Proteção de Dados protecaodados@cm-palmela.pt

- 13.4. Os dados pessoais podem ser fornecidos a autoridades judiciais ou administrativas, para cumprimento de uma obrigação jurídica a que o Município esteja sujeito.
- 13.5. Os dados pessoais serão tratados pelo período de tempo estritamente necessário à gestão da relação estabelecida ao abrigo do presente programa, procedendo o Município ao seu apagamento nos prazos legalmente estipulados ou findo o seu objeto.
- 13.6. As operações de tratamento de dados pessoais e as medidas técnicas e organizativas de proteção de dados pessoais no âmbito do presente programa, pelo Município de Palmela, estão em conformidade com as normas jurídicas aplicáveis, designadamente com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e com a Lei de Proteção de Dados Pessoais, não sendo tomadas decisões automatizadas com base nos mesmos.
- 13.7. A Política de Proteção de Dados Pessoais do Município de Palmela está disponível para consulta em www.cm-palmela.pt.

14. Disposições finais

- 14.1. A partir da entrega da proposta, as comunicações e notificações reciprocamente efetuadas entre o endereço de correio eletrónico opahabitacao@cm-palmela.pt e o endereço de correio eletrónico expressamente indicado pelo candidato, produzem todo e qualquer efeito legal.
- 14.2. A apresentação de candidaturas ao presente procedimento significa para os seus signatários, o conhecimento e aceitação integral e sem reservas do presente Programa.
- 14.3. Salvo disposição expressa em contrário, à contagem dos prazos previstos aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo.
- 14.4. Para resolução de todos os litígios decorrentes do presente procedimento pré-contratual, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada, com expressa renúncia a qualquer outro.
- 14.5. Os casos e omissões e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Programa serão dirimidos pela Comissão referida no ponto 6.1.
- 14.6. Fazem parte do presente procedimento os seguintes anexos:
 - 14.6.1. Anexo I: Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária.
 - 14.6.2. Anexo II: Minuta da Proposta.
 - 14.6.3. Anexo III: Modelo do quadro de áreas construídas, em construção ou a construir.
 - 14.6.4. Anexos IV: Minutas contratuais

ANEXO I

Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária

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

O cumprimento deste requisito deve ser assegurado:

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

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

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

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

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

Em que:

- a) N_{iC} corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento;
- b) N_i corresponde ao valor limite do indicador N_{iC} ;

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

1.3. Em complemento, o Manual do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), aprovado pelo Despacho n.º 6476-H-2021, de 1 de julho, prevê no ponto 16.2 que os edifícios que se situam na região climática I1, possam gozar da faculdade de consideração das necessidades de aquecimento nulas, quando estes verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Relação NIC/NI inferior ou igual a 60%;
- b) Fator solar máximo ($g_T \max$) inferior ou igual a 0,15.

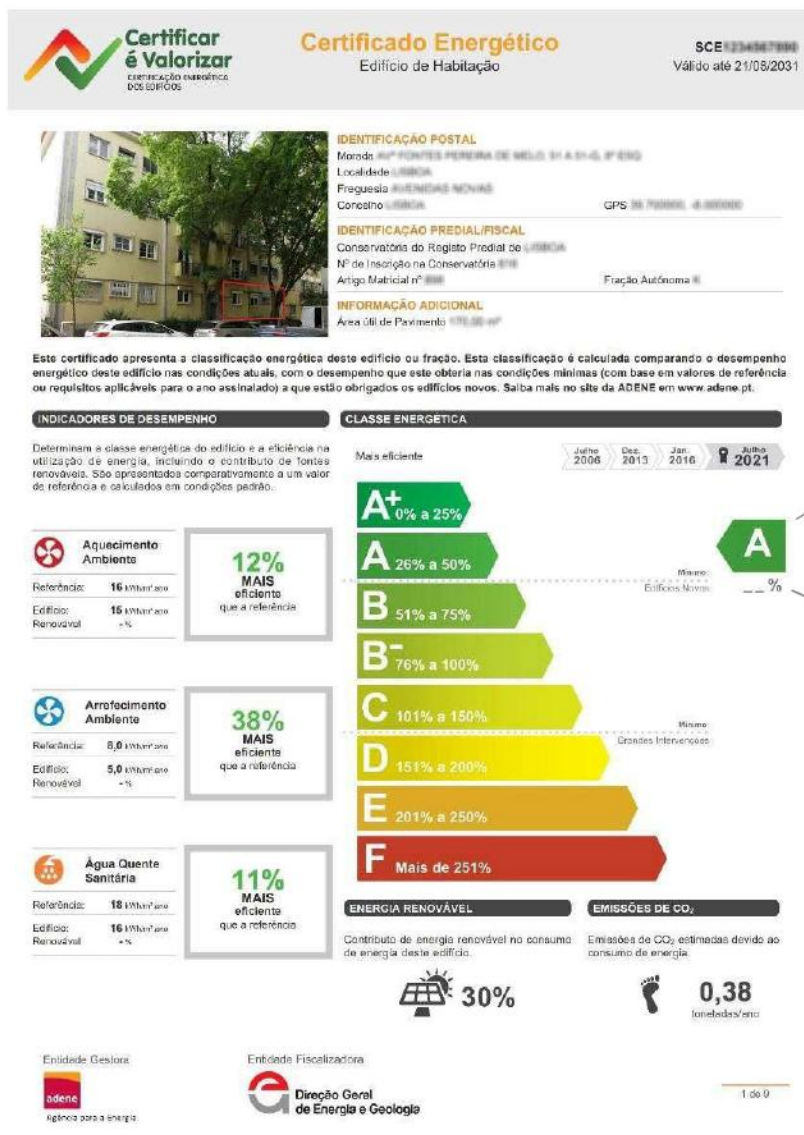
1.4. As regiões climáticas podem ser consultadas no ponto 5.3 do Manual referido no ponto anterior.

2. Definição de “nZEB+20%”

- 2.1. O conceito de edifícios de habitação com um desempenho 20% melhor que o nZEB, adiante designado por “nZEB+20%” não se encontra definido na legislação, no entanto, a definição aponta para uma melhoria a traduzir-se numa redução das necessidades energéticas nominais de energia primária.
- 2.2. A avaliação do cumprimento do padrão “nZEB+20%” deverá ser feita tendo como referência o valor resultante da aplicação de uma redução de 20% ao valor limite do RNT referido na alínea e) do ponto 1.2.
- 2.3. Considerando que o cumprimento do padrão nZEB implica que a classe energética seja igual ou superior à classe A e que o RNT limite desta classe é 0,50, para o cumprimento do nZEB+20%, o valor limite do RNT será de 0,40.
- 2.4. Para além do disposto no ponto anterior, os restantes requisitos do padrão nZEB aplicam-se de igual forma ao padrão nZEB+20%.

3. Evidências do cumprimento do nZEB+20%

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



A classe energética igual ou superior a A

valor menor ou igual a 40%

ANEXO II

Minuta de Proposta

Proposta de oferta pública para aquisição de habitações

1. Identificação do Concorrente⁵

[Nome]....., residente em [morada]..., com o número fiscal de contribuinte/número de pessoa coletiva....., contacto telefónico n.º..... e correio eletrónico.....,

2. Qualidade do concorrente⁶

Proprietário(s) do(s) terreno(s) / fogo(s) / Promitente(s) comprador(es) do(s) / Construtor(es) / Empresa(s) de mediação imobiliária.

3. Imóvel onde vão ser construídas as habitações⁷

[Rua/Lugar]....., inscrito na matriz predial sob o artigo n.º....., descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o n.º....., onde pretende construir.....fogos destinadas a habitação se vier a ser adjudicada a presente proposta.

4. Proposta

- Preço por m² de área bruta privativa:€ (escrever o valor em numeral e por extenso)
- Prazo de entrega da última habitação: ... meses

Em complemento informa que, no âmbito deste procedimento, todas as comunicações com o concorrente devem ser remetidas eletronicamente para o endereço de correio eletrónico...@....., com dispensa de qualquer outra formalidade.

Mais declara que tomou conhecimento integral do Procedimento de Oferta Pública, cujo teor compreendeu e que aceita sem qualquer tipo de reservas ou condições e que consente e aceita a recolha e tratamento de dados pessoais pelo Município de Palmela, no âmbito do presente procedimento, de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.

Palmela,....de de 2024.

[assinatura]

⁵ No caso de um agrupamento de proponentes, identificar cada proponente.

⁶ Selecionar a(s) opção(ões) aplicável(eis)

⁷ No caso de estar prevista a construção em vários terrenos, identificar cada um dos terrenos. Adaptar caso os fogos já se encontrem em construção ou construídos.

ANEXO III

Quadro de áreas construídas / a construir / em construção.

Fogo	Bloco/Edifício ⁸	Tipologia ⁹	Área Bruta Privativa ¹⁰	Cumprimento Requisitos nZEB+20% ¹¹
001				
002				
003				
004				
005				
006				
007				
008				
009				
010				
011				
012				
013				
014				
015				
016				
...				

⁸ Identificação do Bloco / Edifício a que pertence a fração: Ex: Bloco A, ou Lote 1, ou Edifício A, etc.

⁹ T1, T2, T3, T4 ou T5. A proposta deverá respeitar o número máximo de imóveis por tipologia, de acordo com o definido no ponto 2.1 do presente Procedimento de Oferta Pública.

¹⁰ Área bruta privativa: a superfície total, em m², 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. As áreas a considerar no preço a pagar serão as áreas brutas privativas da fração, devendo o custo das restantes áreas e de eventuais infraestruturas de acesso e suporte necessárias ser diluídos no preço por m² de área bruta privativa.

¹¹ Indicar expressamente (sim/não) o cumprimento do disposto no anexo I relativo a requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária | nZEB+20%;

ANEXOS IV

Minutas Contratuais

ANEXO IV-A

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM PRESENTE

ENTRE:

_____, Sociedade _____ (por Quotas ou Anónima) com sede na _____, concelho de _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva _____, neste ato representada pelos _____ (gerentes/administradores), _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____ e _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____, e adiante designada como **PRIMEIRA**

OUTORGANTE;

E

MUNICÍPIO DE PALMELA, pessoa coletiva n.º 506187543, com sede no Largo do Município, Palmela, neste ato representada por _____, na qualidade de _____, portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____

_____, residente na _____ e adiante designado

SEGUNDO OUTORGANTE.

Considerando que: -----

- a) O Segundo Outorgante lançou uma Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, previamente aprovada por deliberação de câmara municipal de _____, que se junta em anexo e que faz parte integrante do presente contrato promessa. -----
- b) No âmbito daquela Oferta Pública de Aquisição o Primeiro Outorgante apresentou a sua proposta e em _____ foi notificado da respetiva aprovação. -----
- c) Cumpre, nos termos do ponto 9.1 do programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação, celebrar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação da decisão, o contrato promessa de compra e venda, o que pela presente se faz. -----

É, nestes termos, livre e de boa fé, e em consonância com o previsto no programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, aprovado por deliberação da câmara municipal de _____, celebrado o presente contrato de promessa de compra e venda, que se rege pelo disposto nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, bem como pelo constante no referido Programa de Procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação:

PRIMEIRA

A Primeira Outorgantes é legítima possuidora e proprietária da fração autónoma designada pela letra “__”, composta por ____ divisões assoalhadas, correspondente ao ____ andar ____, com um lugar de garagem na cave identificada pelo número __ (se aplicável), do prédio urbano, sito na _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela, Freguesia de _____, sob o _____, com aquisição registada a seu favor pela AP. ____ de _____, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º _____, da mencionada freguesia _____, com a autorização de utilização n.º _____, emitida a ____ pela Câmara Municipal de Palmela.

SEGUNDA

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante promete vender à Segunda Outorgante e esta promete comprar-lhe, a aludida fração autónoma, livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, na data da celebração da escritura de compra e venda, pelo preço de _____ € (_____ mil euros).

TERCEIRA

1. Como sinal e princípio de pagamento, o Segundo Outorgante entrega, no presente ato, à Primeira Outorgante o montante correspondente a **10%** do valor do preço fixado na cláusula anterior, no montante de _____,00€ (_____ mil euros), o qual será pago por transferência bancária para a conta cujo IBAN a Primeira Outorgante indicar e do qual dá a respetiva quitação com a receção dos valores na conta bancária, sendo o remanescente do preço,

no valor de _____ € (_____ mil euros), pago no ato da outorga da escritura de compra e venda por meio de cheque.

2. O preço do presente contrato de promessa inclui a entrega do imóvel com conclusão de obras e pronto a habitar.
3. A entrega e o apossamento do imóvel pelo Segundo Outorgante ocorrerá na data da celebração da respetiva escritura pública de compra e venda.

QUARTA

1. O contrato prometido será realizado no prazo máximo de sessenta dias a contar da data a assinatura do presente contrato.
2. A celebração do contrato definitivo depende de o imóvel objeto do presente contrato promessa se encontrar integralmente concluído, titulado por autorização de utilização e pronto a ser ocupado, condições que devem ser garantidas pela Primeira Outorgante.
3. O Segundo Outorgante notificará a Primeira Outorgante da data e local para a realização da Escritura Pública de Compra e Venda por meio de carta registada com a antecedência mínima de vinte dias para a sede ou desta.
4. A Primeira Outorgante obriga-se a diligenciar pela obtenção de toda a documentação relativa ao imóvel necessária à instrução da escritura de compra e venda.

QUINTA

1. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa da Primeira Outorgante pode suceder em caso de incumprimento definitivo, pelo Segundo Outorgante, de qualquer obrigação que lhe seja incumbida nos termos do programa de procedimento, o que determina que a Primeira Outorgante faça seu o sinal pago.

2. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa do Município ocorre nos termos do programa de procedimento e como tal, nas seguintes situações:
 - a) Se, durante o processo construtivo, se verificar uma discrepância entre o teor do projeto de construção aprovado e o edificado;
 - b) Se o promitente vendedor não entregar os fogos previstos na cláusula primeira do presente contrato promessa no prazo e condições previstas no ponto 3.10 do programa de procedimento;
 - c) Se no prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta, a Primeira Outorgante não comprovar a constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Segundo Outorgante, que garanta o pontual cumprimento das obrigações decorrentes da proposta apresentada na OPA, em montante correspondente a 10% do preço da prometida.
3. A verificação de qualquer das circunstâncias referidas no número anterior determina a imediata e legítima resolução do presente contrato promessa e a consequente obrigação de a Primeira Outorgante pagar ao Segundo Outorgante o valor do sinal em dobro, após a verificação do incumprimento definitivo.
4. A resolução acima referida deverá ser efetuada mediante carta registada com aviso de receção dirigida para as moradas constantes da identificação das partes, sem necessidade de qualquer outra interpelação.

SEXTA

As despesas emergentes do contrato prometido, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo, emolumentos notariais e emolumentos de registo, serão da responsabilidade do Segundo Outorgante, sendo da responsabilidade da Primeira Outorgante a obtenção e pagamento do certificado energético.

SÉTIMA

1. A Primeira Outorgante declara e garante, em especial, que tem a posse plena e pacífica do imóvel e que é a sua única e exclusiva proprietária; que estão pagas todas as licenças, autorizações, alvarás, contribuições, taxas e impostos, seja qual for a sua natureza, relativos ao imóvel e que sejam devidos até à data da outorga da escritura pública de compra e venda; que desconhece, até à presente data, da existência de quaisquer factos, nomeadamente servidões, ónus ou encargos que devessem constar da certidão de registo predial e/ou da caderneta predial e que das mesmas não constem.
2. As Partes declaram e reconhecem que as declarações e garantias constantes do número anterior são essenciais para formar a vontade de contratar do Segundo Outorgante, pelo que, se for constatado que alguma destas declarações e garantias não se verifica, a Primeira Outorgante deve providenciar pela resolução dessa situação até à data da outorga do contrato definitivo, sob a cominação de entrar em situação de incumprimento do presente contrato promessa.

OITAVA

1. Quaisquer comunicações escritas feitas ao abrigo do presente Contrato devem ter-se por válidas e eficazmente efetuadas se tiverem sido efetuadas para as moradas constantes da identificação das partes, salvo se a parte o tiver alterado e disso tiver informado a outra parte, nos termos desta Cláusula, com a antecedência não inferior a 10 dias.

2. As partes obrigam-se a comunicar qualquer alteração da sua sede aos demais, sob pena das comunicações para aí efetuadas e não recebidas se considerarem feitas.

NONA

1. Este contrato promessa traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado por ambas, junto a este contrato como seu aditamento.
2. Este contrato promessa tem como parte integrante o programa de procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis para habitação lançada pelo Segundo Outorgante, devendo obedecer a todas as cláusulas ali constantes.

DÉCIMA

1. O presente contrato Promessa de Compra e Venda é exclusivamente regulado pela Lei Portuguesa;
2. Para dirimir qualquer litígio entre as partes emergente da interpretação, execução ou integração do presente contrato, será competente, com expressa renúncia a qualquer outro, o foro da Comarca de Setúbal.

Declaram as partes estar de acordo com as cláusulas deste Contrato Promessa de Compra e Venda, assinado em duplicado na data de ____ de março de 2024.

A PRIMEIRA OUTORGANTE:

O SEGUNDO OUTORGANTE:

ANEXO IV-B

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM PRESENTE

ENTRE:

_____, Sociedade _____ (por Quotas ou Anónima) com sede na _____, concelho de _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva _____, neste ato representada pelos _____ (gerentes/administradores), _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____ e _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____, e adiante designada como **PRIMEIRA**

OUTORGANTE;

E

MUNICÍPIO DE PALMELA, pessoa coletiva n.º 506187543, com sede no Largo do Município, Palmela, neste ato representada por _____, na qualidade de _____, portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____ e adiante designado

SEGUNDO OUTORGANTE.

Considerando que: -----

- a) O Segundo Outorgante lançou uma Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, previamente aprovada por deliberação de câmara municipal de _____, que se junta em anexo e que faz parte integrante do presente contrato promessa. -----
- b) No âmbito daquela Oferta Pública de Aquisição o Primeiro Outorgante apresentou a sua proposta e em _____ foi notificado da respetiva aprovação. -----
- c) Cumpre, nos termos do ponto 9.1 do programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação, celebrar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação da decisão, o contrato promessa de compra e venda, o que pela presente se faz. -----

É, nestes termos, livre e de boa fé, e em consonância com o previsto no programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, aprovado por deliberação da câmara municipal de _____, celebrado o presente contrato de promessa de compra e venda, que se rege pelo disposto nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, bem como pelo constante no referido Programa de Procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação:

PRIMEIRA

A Primeira Outorgantes é legítima possuidora e proprietária da moradia unifamiliar, composta por ____ divisões assoalhadas, correspondente ao ____ andar ____, com um lugar de garagem na cave identificada pelo número __ (se aplicável), do prédio urbano, sito na _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela, Freguesia de _____, sob o _____, com aquisição registada a seu favor pela AP. ____ de _____, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º _____, da mencionada freguesia _____, com a autorização de utilização n.º _____, emitida a ____ pela Câmara Municipal de Palmela.

SEGUNDA

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante promete vender ao Segundo Outorgante e este promete comprar-lhe, a aludida moradia unifamiliar, livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, na data da celebração da escritura de compra e venda, pelo preço de _____ € (_____ mil euros).

TERCEIRA

1. Como sinal e princípio de pagamento, o Segundo Outorgante entrega, no presente ato, à Primeira Outorgante o montante correspondente a **10%** do valor do preço fixado na cláusula anterior, que corresponde a _____,00€ (_____ mil euros), o qual será pago por transferência bancária para a conta cujo IBAN a Primeira Outorgante indicar e do qual dá a respetiva quitação com a receção dos valores na conta bancária, sendo o remanescente do preço, no valor de _____ € (_____ mil euros), pago no ato da outorga da escritura de compra e venda por meio de cheque.

2. O preço do presente contrato de promessa inclui a entrega do imóvel com conclusão de obras e pronto a habitar.
3. A entrega e o apossamento do imóvel pelo Segundo Outorgante ocorrerá na data da celebração da respetiva escritura pública de compra e venda.

QUARTA

1. O contrato prometido será realizado no prazo máximo de sessenta dias a contar da data a assinatura do presente contrato.
2. A celebração do contrato definitivo depende de o imóvel objeto do presente contrato promessa se encontrar integralmente concluído, titulado por autorização de utilização e pronto a ser ocupado, condições que devem ser garantidas pela Primeira Outorgante.
3. O Segunda Outorgante notificará ao Primeire Outorgante da data e local para a realização da Escritura Pública de Compra e Venda por meio de carta registada com a antecedência mínima de vinte dias para a sede desta.
4. A Primeira Outorgante obriga-se a diligenciar pela obtenção de toda a documentação relativa ao imóvel necessária à instrução da escritura de compra e venda.

QUINTA

1. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa da Primeira Outorgante pode suceder em caso de incumprimento definitivo, pelo Segundo Outorgante, de qualquer obrigação que lhe seja incumbida nos termos do programa de procedimento, o que determina que a Primeira Outorgante faça seu o sinal pago.
2. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa do Município ocorre nos termos do programa de procedimento e como tal, nas seguintes situações:

- a) Se, durante o processo construtivo, se verificar uma discrepância entre o teor do projeto de construção aprovado e o edificado;
 - b) Se o promitente vendedor não entregar os fogos previstos na cláusula primeira do presente contrato promessa no prazo e condições previstas no ponto 3.10 do programa de procedimento;
 - c) Se no prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta, a Primeira Outorgante não comprovar a constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Segundo Outorgante, que garanta o pontual cumprimento das obrigações decorrentes da proposta apresentada na OPA, em montante correspondente a 10% do preço da prometida.
3. A verificação de qualquer das circunstâncias referidas no número anterior determina a imediata e legítima resolução do presente contrato promessa e a consequente obrigação de a Primeira Outorgante pagar ao Segundo Outorgante o valor do sinal em dobro, após a verificação do incumprimento definitivo.
4. A resolução acima referida deverá ser efetuada mediante carta registada com aviso de receção dirigida para as moradas constantes da identificação das partes, sem necessidade de qualquer outra interpelação.

SEXTA

As despesas emergentes do contrato prometido, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo, emolumentos notariais e emolumentos de registo, serão da responsabilidade do Segundo Outorgante, sendo da responsabilidade da Primeira Outorgante a obtenção e pagamento do certificado energético.

SÉTIMA

1. A Primeira Outorgante declara e garante, em especial, que tem a posse plena e pacífica do imóvel e que é a sua única e exclusiva proprietária; que estão pagas todas as licenças, autorizações, alvarás, contribuições, taxas e impostos, seja qual for a sua natureza, relativos ao imóvel e que sejam devidos até à data da outorga da escritura pública de compra e venda; que desconhece, até à presente data, da existência de quaisquer factos, nomeadamente servidões, ónus ou encargos que devessem constar da certidão de registo predial e/ou da caderneta predial e que das mesmas não constem.
2. As Partes declaram e reconhecem que as declarações e garantias constantes do número anterior são essenciais para formar a vontade de contratar do Segundo Outorgante, pelo que, se for constatado que alguma destas declarações e garantias não se verifica, a Primeira Outorgante deve providenciar pela resolução dessa situação até à data da outorga do contrato definitivo, sob a cominação de entrar em situação de incumprimento do presente contrato promessa.

OITAVA

1. Quaisquer comunicações escritas feitas ao abrigo do presente Contrato devem ter-se por válidas e eficazmente efetuadas se tiverem sido efetuadas para as moradas constantes da identificação das partes, salvo se a parte o tiver alterado e disso tiver informado a outra parte, nos termos desta Cláusula, com a antecedência não inferior a 10 dias.
2. As partes obrigam-se a comunicar qualquer alteração da sua sede aos demais, sob pena das comunicações para aí efetuadas e não recebidas se considerarem feitas.

NONA

1. Este contrato promessa traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado por ambas, junto a este contrato como seu aditamento.
2. Este contrato promessa tem como parte integrante o programa de procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis para habitação lançada pelo Segundo Outorgante, devendo obedecer a todas as cláusulas ali constantes.

DÉCIMA

1. O presente contrato Promessa de Compra e Venda é exclusivamente regulado pela Lei Portuguesa;
2. Para dirimir qualquer litígio entre as partes emergente da interpretação, execução ou integração do presente contrato, será competente, com expressa renúncia a qualquer outro, o foro da Comarca de Setúbal.

Declaram as partes estar de acordo com as cláusulas deste Contrato Promessa de Compra e Venda, assinado em duplicado na data de ____ de março de 2024.

A PRIMEIRA OUTORGANTE:

O SEGUNDO OUTORGANTE:

ANEXO IV-C

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM FUTURO

ENTRE:

_____, Sociedade _____ (por Quotas ou Anónima) com sede na _____, concelho de _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva _____, neste ato representada pelos _____ (gerentes/administradores), _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____ e _____, _____ (estado Civil), portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____, e adiante designada como **PRIMEIRA**

OUTORGANTE;

E

MUNICÍPIO DE PALMELA, pessoa coletiva n.º 506187543, com sede no Largo do Município, Palmela, neste ato representada por _____, na qualidade de _____, portador do cartão de cidadão número _____, válido até _____, emitido pela República Portuguesa, contribuinte fiscal número _____, residente na _____ e adiante designado

SEGUNDO OUTORGANTE.

Considerando que: -----

- a) O Segundo Outorgante lançou uma Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, previamente aprovada por deliberação de câmara municipal de _____, que se junta em anexo e que faz parte integrante do presente contrato promessa. -----
- b) No âmbito daquela Oferta Pública de Aquisição o Primeiro Outorgante apresentou a sua proposta e em _____ foi notificado da respetiva aprovação. -----
- c) A Primeira Outorgante, na qualidade em que outorga, é dona e legítima possuidora do direito de propriedade sobre o prédio urbano sito na _____, lote ____, _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob a descrição número _____ da freguesia de _____, concelho de Palmela, composto por parcela de terreno para construção urbana, e inscrito atualmente na matriz predial urbana sob o artigo ___ da freguesia de _____, concelho de Palmela;
- d) Que sobre o referido lote de terreno encontra-se em fase de construção uma Edificação, aprovada pelo Segundo Outorgante, no âmbito do Processo de Obras com o número ____, que se junta ao presente Contrato e dele faz parte integrante (ou, que sobre o referido lote/parcela de terreno foi apresentado processo urbanístico junto da Câmara Municipal de Palmela, para a construção de _____);
- e) Que a referida edificação irá ser construída e constituída em regime de propriedade horizontal;
- f) Que o Segundo Outorgante, previamente à assinatura do presente contrato, tomou conhecimento da proposta de construção, pretendendo adquirir a futura

fração autónoma designada pela futura letra “___”, composta por _____ divisões assoalhadas, correspondente ao _____ andar _____, com um lugar de garagem na cave identificada pelo número ___ (retirar se não aplicável), conforme proposta apresentada na Oferta Pública de Aquisição que se anexa e passa a fazer parte integrante do contrato;

- g) Que para a fração supramencionada ainda não foi emitido o Certificado de Desempenho Energético.
- h) Cumpre, nos termos do ponto 9.1 do programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação, celebrar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação da decisão, o contrato promessa de compra e venda, o que pela presente se faz. -----

É, nestes termos, livre e de boa fé, e em consonância com o previsto no programa de procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação, aprovado por deliberação da câmara municipal de _____, celebrado o presente contrato de promessa de compra e venda, que se rege pelo disposto nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, bem como pelo constante no referido Programa de Procedimento da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis para Habitação apresentado pelo Município de Palmela no âmbito da implementação da Estratégia Local de Habitação:

PRIMEIRA

A Primeira Outorgantes é legítima possuidora e proprietária da futura fração autónoma designada pela letra “___”, composta por ___ divisões assoalhadas, correspondente ao ___ andar ___, com um lugar de garagem na cave identificada pelo número ___ (adaptar consoante o caso), do prédio urbano, sito na _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela, Freguesia de _____, sob o _____, com aquisição registada a seu favor pela AP. ___ de _____, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º _____, da mencionada freguesia _____, com o Processo de Obras _____ com o número ___, emitido pelo Segundo Outorgante .

SEGUNDA

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante promete vender ao Segundo Outorgante e este promete comprar-lhe, a aludida futura fração autónoma, livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, na data da celebração da escritura de compra e venda, pelo preço de _____ € (_____ mil euros).

TERCEIRA

1. Como sinal e princípio de pagamento, o Segunda Outorgante entrega, no presente ato, à Primeira Outorgante o montante correspondente a **10%** do valor do preço fixado na cláusula anterior, no montante de _____,00€ (_____ mil euros), o qual será paga por transferência bancária para a conta cujo IBAN a Primeira Outorgante indicar e do qual dá a respetiva quitação com a receção dos valores na conta bancária, sendo o remanescente do preço, no valor de _____ € (_____ mil euros), pago no ato da outorga da escritura de compra e venda por meio de cheque.

2. O preço do presente contrato de promessa inclui a entrega do imóvel com conclusão de obras e pronto a habitar titulado pela devida autorização de utilização.
3. A entrega e o apossamento do imóvel pela Segunda Outorgante ocorrerá na data da celebração da respetiva escritura pública de compra e venda.

QUARTA

1. O contrato prometido será realizado no prazo máximo de sessenta dias a contar da data da inscrição no registo predial dos seguintes atos: conclusão da construção, da respetiva autorização de utilização e da constituição da propriedade horizontal.
2. O Segunda Outorgante notificará o Primeiro Outorgante da data e local para a realização da Escritura Pública de Compra e Venda por meio de carta registada expedido com a antecedência mínima de vinte dias para a sede desta.
3. Para os efeitos previstos no n.º 1 supra a Primeira Outorgante assume o compromisso de comunicar ao Segundo Outorgante, de forma imediata, a data em que foi concluso o registo predial acima mencionado, através de correio registado.
4. A Primeira Outorgante obriga-se a diligenciar pela obtenção de toda a documentação relativa ao imóvel necessária à instrução da escritura de compra e venda.

QUINTA

1. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa da Primeira Outorgante pode suceder em caso de incumprimento definitivo, pelo Segundo Outorgante, de qualquer obrigação que lhe seja incumbida nos termos do programa de procedimento, o que determina que a Primeira Outorgante faça seu o sinal pago.

2. A resolução do presente contrato promessa por iniciativa do Município ocorre nos termos do programa de procedimento e como tal, nas seguintes situações:
 - a) Se, durante o processo construtivo, se verificar uma discrepância entre o teor do projeto de construção aprovado e o edificado;
 - b) Se o promitente vendedor não entregar os fogos previstos na cláusula primeira do presente contrato promessa no prazo e condições previstas no ponto 3.10 do programa de procedimento;
 - c) Se no prazo de 3 (três) meses a contar da data da notificação da aceitação da proposta, a Primeira Outorgante não comprovar a constituição de garantia bancária à primeira solicitação a favor do Segundo Outorgante, que garanta o pontual cumprimento das obrigações decorrentes da proposta apresentada na OPA, em montante correspondente a 10% do preço da prometida.
3. A verificação de qualquer das circunstâncias referidas no número anterior determina a imediata e legítima resolução do presente contrato promessa e a consequente obrigação de a Primeira Outorgante pagar ao Segundo Outorgante o valor do sinal em dobro, após a verificação do incumprimento definitivo.
4. A resolução acima referida deverá ser efetuada mediante carta registada com aviso de receção dirigida para as moradas constantes da identificação das partes, sem necessidade de qualquer outra interpelação.

SEXTA

As despesas emergentes do contrato prometido, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo, emolumentos notariais e emolumentos de registo, serão da responsabilidade do Segundo Outorgante, sendo da responsabilidade da Primeira Outorgante a obtenção do certificado energético.

SÉTIMA

1. A Primeira Outorgante declara e garante, em especial, que tem a posse plena e pacífica do imóvel e que é a sua única e exclusiva proprietária; que estão pagas todas as licenças, autorizações, alvarás, contribuições, taxas e impostos, seja qual for a sua natureza, relativos ao imóvel e que sejam devidos até à data da outorga da escritura pública de compra e venda; que desconhece, até à presente data, da existência de quaisquer factos, nomeadamente servidões, ónus ou encargos que devessem constar da certidão de registo predial e/ou da caderneta predial e que das mesmas não constem.
2. As Partes declaram e reconhecem que as declarações e garantias constantes do número anterior são essenciais para formar a vontade de contratar do Segundo Outorgante, pelo que, se for constatado que alguma destas declarações e garantias não se verifica, a Primeira Outorgante deve providenciar pela resolução dessa situação até à data da outorga do contrato definitivo, sob a cominação de entrar em situação de incumprimento do presente contrato promessa.

OITAVA

1. Quaisquer comunicações escritas feitas ao abrigo do presente Contrato devem ter-se por válidas e eficazmente efetuadas se tiverem sido efetuadas para as moradas constantes da identificação das partes, salvo se a parte o tiver alterado

e disso tiver informado a outra parte, nos termos desta Cláusula, com a antecedência não inferior a 10 dias.

2. As partes obrigam-se a comunicar qualquer alteração da sua sede aos demais, sob pena das comunicações para aí efetuadas e não recebidas se considerarem feitas.

NONA

1. Este contrato promessa traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado por ambas, junto a este contrato como seu aditamento.
2. Este contrato promessa tem como parte integrante o programa de procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis para habitação lançada pelo Segundo Outorgante, devendo obedecer a todas as cláusulas ali constantes.

DÉCIMA

1. O presente contrato Promessa de Compra e Venda é exclusivamente regulado pela Lei Portuguesa;
2. Para dirimir qualquer litígio entre as partes emergente da interpretação, execução ou integração do presente contrato, será competente, com expressa renúncia a qualquer outro, o foro da Comarca de Setúbal.

Declaram as partes estar de acordo com as cláusulas deste Contrato Promessa de Compra e Venda, assinado em duplicado na data de ____ de março de 2024.

A PRIMEIRA OUTORGANTE:

O SEGUNDO OUTORGANTE: