

---

**PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL**  
**Resolução do Conselho do Governo n.º 89/2009 de 26 de Maio de 2009**

---

grave crise económico-financeira que se tem feito sentir a nível mundial, tem levado o Governo Regional a adoptar uma série de medidas destinadas a minorar os seus efeitos na Região, com vista a transmitir confiança quer aos agentes económicos, quer às famílias, estimular a economia, de forma a que esta mantenha um crescimento sustentado e equilibrado e, ao mesmo tempo, evitar o agravamento do desemprego.

Efectivamente, a reduzida procura que se faz sentir no mercado habitacional, seja por dificuldades de acesso ao crédito por parte das famílias, seja pelo seu retraimento ocorrido no mercado, tem levado a que as empresas que actuam nesta área da construção civil não consigam vender as habitações que construíram, mantendo, dessa forma, em carteira um elevado stock de habitações, já concluídas.

O enquadramento actual do mercado de habitação motiva a intervenção do Governo Regional, adoptando um conjunto de medidas que visam a aquisição de 390 habitações novas.

Com a injeção de liquidez e com o estímulo ao mercado habitacional pretende-se assegurar a consolidação das empresas do sector da construção civil, e a manutenção de postos de trabalho que geram, potenciando a criação de riqueza e a sustentabilidade económica da Região.

As medidas agora adoptadas irão ser executadas pela Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infra-Estruturas, S.A., (SPRHI), dada a especial vocação desta sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos para a sua execução, em virtude de lhe estarem cometidas, precisamente, amplas atribuições na área habitacional.

Assim o Governo Regional delega naquela Sociedade, como seu veículo de intervenção qualificado no âmbito da habitação, a execução da medida de aquisição de habitações localizadas na Região Autónoma dos Açores, até ao máximo de 390, para fins de habitação própria e permanente dos candidatos que venham a ser seleccionados no concurso de atribuição de habitações

Assim:

Nos termos das alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 90º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o Conselho do Governo resolve:

Artigo 1.º

**Objecto**

A presente resolução estabelece o regime jurídico do concurso de aquisição, pela SPRHI, de habitações localizadas na Região Autónoma dos Açores, até ao máximo de 390, para fins de habitação própria e permanente dos candidatos que venham a ser seleccionados no concurso de atribuição de habitações, nos termos previstos no regulamento.

**Capítulo I**

Disposições gerais

Artigo 2.º

**Definições**

As expressões referidas nas alíneas seguintes, quando utilizadas no presente regulamento, têm o seguinte significado:

a) Regulamento – O presente documento e respectivos anexos, que contém as regras respeitantes ao concurso tendente à aquisição pela SPRHI de habitações construídas na Região Autónoma dos Açores, até ao máximo de 390, para fins de habitação própria e permanente dos candidatos que venham a ser seleccionados no concurso para atribuição dessas mesmas habitações;

b) Concorrente(s) – A(s) pessoa(s) singular(es) ou a(s) pessoa(s) colectiva(s) que apresente(m) proposta no âmbito do presente concurso;

c) Entidade Adjudicante – A entidade identificada no artigo 3.º do regulamento;

d) Habitação – A unidade delimitada por paredes separadoras, constituída por espaços privados nos quais se processa a vida do agregado familiar, tais como a sala, os quartos, a cozinha, as instalações sanitárias, a despensa e as varandas privativas, incluindo, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, a quota-parte que lhe corresponda nas partes comuns do edifício; para efeitos do regulamento, o termo habitação abrange as moradias unifamiliares e as fracções autónomas;

e) T1 – Designação, com o significado usualmente reconhecido no mercado imobiliário, para a tipologia de habitação que inclua, para além da cozinha, sala, casas de banho e outros espaços sem autonomia, mais um espaço habitável individualizado;

f) T2 – Designação, com o significado usualmente reconhecido no mercado imobiliário, para a tipologia de habitação que inclua, para além da cozinha, sala, casas de banho e outros espaços sem autonomia, mais dois espaços habitáveis individualizados;

g) T3 – Designação, com o significado usualmente reconhecido no mercado imobiliário, para a tipologia de habitação que inclua, para além da cozinha, sala, casas de banho e outros espaços sem autonomia, mais três espaços habitáveis individualizados;

h) Valor Patrimonial Tributário – Valor de uma habitação determinado de acordo com o disposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

### Artigo 3.º

#### **Entidade Adjudicante**

1. A Entidade Adjudicante é a Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infra-Estruturas, S.A. (doravante designada por SPRHI), com sede na Rua do Pasteleiro n.º 30-A, freguesia das Angústias, concelho da Horta, e com os seguintes contactos para efeitos do presente concurso:

- Telefone: +351 292 200 570;
- Fax: +351 292 200 579;
- Correio electrónico: [geral.sprhi@mail.telepac.pt](mailto:geral.sprhi@mail.telepac.pt).

2. A decisão de contratar foi tomada pelo Conselho de Administração da SPRHI, em [●] de [●] de 2009.

3. Os interessados e concorrentes devem dirigir as comunicações destinadas à Entidade Adjudicante e ao júri, no âmbito do concurso, ao endereço e contactos referidos no n.º 1.

## Artigo 4.º

### **Júri do concurso**

1. O presente concurso é conduzido por um júri, composto por 3 (três) membros efectivos, um dos quais preside, e dois suplentes, designado pelo Conselho de Administração da SPRHI e identificado no Anexo I, entrando em funções no primeiro dia útil após o envio do anúncio do concurso para publicação.

2. Ao júri compete praticar todos os actos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida à Entidade Adjudicante, nomeadamente a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do regulamento, a condução do acto público do concurso, a avaliação das propostas admitidas, a realização da audiência prévia dos interessados e a elaboração do relatório de avaliação.

3. Desde que previamente autorizado pela Entidade Adjudicante, o júri pode ser assessorado por pessoas ou por entidades tecnicamente qualificadas em relação a qualquer aspecto que possa relevar no âmbito do presente procedimento, sem que, no entanto, essas pessoas ou entidades tenham direito a voto.

4. As deliberações do júri são aprovadas por maioria dos votos, não sendo admitida a abstenção, e devem ser fundamentadas.

5. Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri, deve mencionar-se em acta essa circunstância, devendo o membro em questão nela fazer exarar as razões da sua discordância.

## Artigo 5.º

### **Consulta do regulamento e fornecimento de cópia**

1. O regulamento do concurso encontra-se patente na morada indicada no n.º 1 do artigo 3.º, onde pode ser consultado entre as 09.00 horas e as 17.00 horas de cada dia útil, salvo interrupções normais de expediente, desde o dia da publicação no Jornal Oficial e até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

2. O fornecimento de cópias do regulamento, em suporte de papel ou em ficheiro informático, é feito de forma gratuita, devendo ser fornecidos para registo o nome, a morada, o endereço de correio electrónico e os números de telefone e fax, bem como o nome de contacto das entidades que as tenham levantado ou mandado levantar.

3. Os interessados podem obter, por via postal, os documentos referidos no número anterior, desde que o solicitem por escrito para a morada ou para o endereço de correio electrónico indicados no n.º 1 do artigo 3.º, indicando os elementos referidos no número anterior e, bem assim, desde que suportem, previamente, os custos do respectivo envio.

4. O fornecimento das cópias do regulamento é feito no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da verificação do cumprimento das obrigações de suporte de encargos referidos no número anterior.

## Artigo 6.º

### **Esclarecimentos relativos ao regulamento**

1. Os interessados podem pedir esclarecimentos de quaisquer dúvidas surgidas na compreensão e na interpretação do regulamento, os quais devem ser solicitados, por escrito, ao júri, dentro do primeiro terço do prazo fixado para a entrega das propostas, para a morada indicada no n.º 1 do artigo 3.º.

2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados, por escrito, pelo júri, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a entrega das propostas.

3. A Entidade Adjudicante pode proceder à rectificação de erros ou de omissões do regulamento, no prazo previsto no número anterior.

4. Dos esclarecimentos e rectificações referidos nos números anteriores é sempre junta cópia ao regulamento que se encontre patente para consulta, sendo imediatamente enviada cópia aos interessados que o tenham adquirido.

5. A falta de resposta a qualquer pedido de esclarecimento até à data prevista no n.º 2, desde que o mesmo tenha sido apresentado com observância do prazo previsto no n.º 1, obriga à prorrogação do prazo para a entrega das propostas, no mínimo, por período equivalente ao do atraso verificado.

6. A prorrogação do prazo de entrega das propostas aproveita a todos os interessados.

7. Os esclarecimentos e rectificações referidos nos n.ºs 1 a 3 fazem parte integrante do presente regulamento e prevalecem sobre o mesmo em caso de divergência.

#### Artigo 7.º

#### **Idioma**

No âmbito do presente concurso, todos os documentos entregues pelos concorrentes devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual os concorrentes declaram aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respectivos originais.

#### **Capítulo II**

#### Concorrentes

#### Artigo 8.º

#### **Concorrentes**

1. Podem concorrer ao presente concurso quaisquer pessoas, singulares ou colectivas, proprietárias das habitações propostas, e entidades que se dediquem à actividade de construção e à actividade de mediação imobiliária, mesmo que não sejam proprietárias das habitações propostas.

2. Não são admitidos agrupamentos concorrentes.

#### Artigo 9.º

#### **Impedimentos**

Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga ou que tenham o respectivo processo pendente;

## Capítulo III

### Habitacões

#### Artigo 10.º

#### Número e tipo de habitacões a adquirir

1. O número máximo de habitacões a adquirir pela Entidade Adjudicante e em cada ilha ou grupo de ilhas abrangidos pelo concurso é o seguinte:

- a) 250 (duzentos e cinquenta) habitacões na ilha de São Miguel;
- b) 70 (setenta) habitacões na ilha da Terceira;
- c) 40 (quarenta) habitacões no conjunto das ilhas do Faial e Pico;
- d) 30 (trinta) habitacões no conjunto das ilhas de São Jorge, Graciosa, Santa Maria, Flores e Corvo.

2. Para os efeitos do disposto na alínea *a)* do número anterior, o número máximo de habitacões a adquirir em função de cada tipologia é o seguinte:

- a) T1: 25 (vinte e cinco);
- b) T2: 150 (cento e cinquenta);
- c) T3: 75 (setenta e cinco).

3. Para os efeitos do disposto na alínea *b)* do n.º 1, o número máximo de habitacões a adquirir em função de cada tipologia é o seguinte:

- a) T1: 7 (sete);
- b) T2: 42 (quarenta e duas);
- c) T3: 21 (vinte e uma).

4. Para os efeitos do disposto na alínea *c)* do n.º 1, o número máximo de habitacões a adquirir em função de cada tipologia é o seguinte:

- a) T1: 4 (quatro);
- b) T2: 24 (vinte e quatro);
- c) T3: 12 (doze).

5. Para os efeitos do disposto na alínea *d)* do n.º 1, o número máximo de habitacões a adquirir em função de cada tipologia é o seguinte:

- a) T1: 3 (três);
- b) T2: 18 (dezoito);
- c) T3: 9 (nove).

6. Sempre que, para qualquer ilha ou grupos de ilhas identificados no n.º 1, não sejam apresentadas propostas de venda de habitacões em número suficiente para alcançar os limites referidos nos números anteriores para as tipologias T2 ou T3, aplicam-se os seguintes critérios:

- a) Se não for alcançado o limite previsto para a tipologia T2, a diferença é acrescida ao limite aplicável, na mesma ilha ou grupo de ilhas, para a tipologia T3;

b) Se não for alcançado o limite previsto para a tipologia T3, a diferença é acrescida ao limite aplicável, na mesma ilha ou grupo de ilhas, para a tipologia T2;

c) Se não for alcançado o limite previsto para as tipologias T2 e T3, não é introduzida qualquer alteração nos limites referidos.

#### Artigo 11.º

##### **Habitações elegíveis**

1. Sem prejuízo do disposto na metodologia de avaliação e da aplicação das restrições previstas nos critérios de selecção das propostas, apenas são admitidas as propostas relativas a habitações que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Possuam licença/autorização de utilização emitida a partir do dia 1 de Janeiro de 2006;

b) Não se encontrem oneradas, designadamente por hipoteca, seja de que natureza for, penhora, arresto, arrolamento, e não tenham sido dadas em arrendamento;

c) A titularidade originária do respectivo direito de propriedade apenas tenha sido transmitida por uma vez, para pessoa singular ou pessoa colectiva;

d) Não exista impedimento legal à aquisição da habitação por parte da Entidade Adjudicante.

2. Sem prejuízo da exigência de inexistência de oneração com hipoteca prevista na alínea b) do n.º anterior, cuja verificação é realizada nos termos do artigo 27.º do presente regulamento, as propostas de habitações que não cumpram qualquer das condições previstas no número anterior são excluídas do concurso.

3. São ainda excluídas as propostas de habitações que sejam apresentadas por qualquer concorrente que não observe o disposto no artigo 8.º.

4. Nos casos em que a mesma habitação seja proposta pelo seu proprietário e simultaneamente por concorrente(s) que se dedique(m) à actividade de mediação mobiliária, é excluída a proposta, relativa a essa habitação, que apresente maior valor, calculado por aplicação da percentagem proposta nos termos do artigo 13.º, n.º 2, alínea e), subalínea viii), do regulamento ao Valor Patrimonial Tributário.

5. Sempre que qualquer concorrente apresente proposta que abranja várias habitações, a verificação de quaisquer motivos de exclusão relativamente a uma ou mais dessas habitações abrange apenas aquela(s) que se encontrar(em) viciada(s) por esses motivos, sendo a proposta admitida na parte respeitante às habitações remanescentes, salvo se esses motivos disserem respeito ao próprio concorrente.

#### Artigo 12.º

##### **Preço máximo das habitações**

1. A Entidade Adjudicante paga por cada habitação o preço que resulte das propostas dos adjudicatários, estabelecido nos termos previstos no artigo 23.º do regulamento, sendo esse preço expresso através de uma percentagem aplicada ao Valor Patrimonial Tributário dessa habitação.

2. São excluídas do concurso, não sendo sequer ordenadas de acordo com os critérios previstos no artigo 17.º, as propostas que apresentem um valor, calculado através da percentagem referida no número anterior aplicada ao Valor Patrimonial Tributário, superior aos seguintes limites:

- a) € 110.000,00 (cento e dez mil euros) no caso de habitações de tipologia T1;
- b) € 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil euros) no caso de habitações de tipologia T2;
- c) € 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil euros) no caso de habitações de tipologia T3;
- d) Independentemente da tipologia aplicável, superior, em 20% ou mais, ao Valor Patrimonial Tributário correspondente.

#### **Capítulo IV**

Propostas

Artigo 13.º

#### **Propostas**

1. Cada concorrente pode apresentar apenas uma proposta, que pode incluir uma ou mais habitações para venda, num ou em diversos grupos de ilhas tal como definidos no artigo 10.º, n.º 1, do regulamento.

2. As propostas devem ser constituídas pelos seguintes documentos:

- a) Declaração de acordo com o modelo constante do Anexo II, assinada pelo concorrente;
- b) Caso o concorrente seja uma pessoa colectiva, cópia simples da certidão do registo comercial;
- c) Caso o concorrente se encontre abrangido pela segunda parte do n.º 1 do artigo 8.º, cópia do título legalmente habilitante para o exercício da actividade em causa, quando aplicável;
- d) Caso o concorrente seja uma pessoa colectiva, lista de identificação das empresas associadas, nos termos da definição constante do artigo 63.º, n.º 2, da Directiva 2004/18/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 31 de Março de 2004, das empresas que se encontrem em relação de domínio e de grupo, nos termos do Código das Sociedades Comerciais, e das entidades que, directa ou indirectamente, detenham participação no respectivo capital social;
- e) Lista das habitações propostas pelo concorrente, sendo uma lista para cada ilha ou grupo de ilhas em que se localizem as habitações propostas, por referência às alíneas do n.º 1 do artigo 10.º do regulamento, de acordo com o modelo constante do Anexo III, da qual constem, para cada habitação, os seguintes elementos:

- (i) Morada da habitação;
- (ii) Número de descrição na conservatória do registo predial;
- (iii) Artigo matricial e serviço de finanças competente;
- (iv) Tipologia: T1, T2 ou T3;
- (v) Se é uma moradia unifamiliar ou uma fracção autónoma;
- (vi) Área bruta privativa;
- (vii) Valor Patrimonial Tributário;
- (viii) Percentagem proposta para a respectiva venda, a aplicar sobre o Valor Patrimonial Tributário, devendo ser expressa em valor numérico inteiro e variável entre 0% e 120%, em função da alínea d)

do n.º 2 do artigo anterior e sem prejuízo dos limites restantes previstos nesse mesmo número;

(ix) Indicação sobre se a habitação foi construída, ou não, ao abrigo de um Contrato de Desenvolvimento para Habitação e indicação da entidade promotora.

f) Nos casos em que o concorrente não seja proprietário da habitação proposta e se encontre abrangido pela segunda parte do n.º 1 do artigo 8.º, declaração emitida pelo proprietário nos termos do Anexo IV;g) Dossier documental de cada habitação proposta, contendo os seguintes elementos:

(i) Certidão emitida pela conservatória do registo predial, com todas as descrições e inscrições em vigor;

(ii) Cópia da caderneta predial actualizada da(s) habitação(ões) referida(s) na alínea anterior;;

(iii) Cópia da licença/autorização de utilização emitida pelos serviços competentes;

(iv) Cópia da “Ficha Técnica da Habitação”, elaborada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março;

(v) Declaração emitida pela repartição de finanças competente que certifique que o proprietário da habitação proposta nunca a utilizou como domicílio fiscal ou documentos comprovativos de tal circunstância;

(vi) Nos casos em que a habitação proposta não tenha sido ainda objecto de avaliação pela Administração Fiscal, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, indicação de todos os elementos necessários para a determinação do Valor Patrimonial Tributário, de acordo com os artigos 38.º a 44.º daquele Código.

3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, são excluídas as propostas que não apresentem qualquer dos documentos referidos no número anterior.

4. Sempre que, relativamente à proposta para qualquer habitação, não tenha sido apresentado qualquer dos elementos abrangidos pelo artigo 13.º, n.º 2, alínea g), subalínea vi), do regulamento, o júri notifica o concorrente para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, apresentar os elementos em falta, findo o qual, se a falta persistir, se aplica o disposto no número anterior.

5. Nos casos previstos no artigo 13.º, n.º 2, alínea g), subalínea vi), do regulamento, considera-se, para efeitos do presente concurso, o Valor Patrimonial Tributário que for calculado pelo júri, de acordo com as regras previstas no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, com base nos elementos de facto que hajam sido disponibilizados pelo concorrente.

#### Artigo 14.º

#### **Modo de apresentação das propostas**

1. A proposta é obrigatoriamente apresentada em formato de papel e deve ser encerrada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Proposta”, indicando-se o nome ou a denominação social do concorrente e a designação do presente procedimento nos seguintes termos: (“Aquisição de habitações pela SPRHI, até ao máximo de 390, localizadas na

Região Autónoma dos Açores, para fins de habitação própria e permanente dos candidatos que venham a ser seleccionados no concurso para atribuição de habitações”).

2. Os documentos que constituem a proposta devem ser apresentados em fascículo indecomponível.

3. No caso de propostas que não observem o disposto no número anterior, o júri do concurso, em acto público, pratica os actos necessários para assegurar que as mesmas se tornem indecomponíveis.

4. Os dossiers documentais de cada habitação proposta, referidos na alínea g) do n.º 2 do artigo 13.º do regulamento, devem ser organizados sequencialmente por referência a cada ilha ou grupo de ilhas identificado no n.º 1 do artigo 10.º do regulamento.

#### Artigo 15.º

##### **Lugar e data limite de apresentação das propostas**

1. As propostas podem ser entregues directamente ou enviadas por correio registado e com aviso de recepção, devendo a recepção ocorrer, em qualquer dos casos, até às 17.00 horas do 20.º (vigésimo) dia seguinte à data de publicação do anúncio do presente concurso no *Jornal Oficial*, para a sede da Entidade Adjudicante referida no n.º 1 do artigo 3.º do regulamento.

2. O concorrente é o único responsável por atrasos que eventualmente se verifiquem na data de entrega das propostas, incluindo de correio, não podendo, por isso, considerar-se tempestivamente apresentadas as propostas e quaisquer documentos que dêem entrada depois da hora e data limites referidas no número anterior.

3. Contra a entrega das propostas é passado recibo, do qual constam a identificação e a morada da pessoa que tiver procedido à entrega, a data e hora em que os mesmos são recebidos, bem como o número de ordem de apresentação, devendo iguais anotações ser feitas nos respectivos invólucros exteriores.

4. Em conjunto com a emissão do recibo previsto no número anterior, a data e hora de entrega de qualquer proposta e, se possível, a ordem de apresentação no procedimento são identificadas no respectivo invólucro exterior e em livro próprio da Entidade Adjudicante.

5. O prazo para a apresentação de propostas é contínuo, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

#### Artigo 16.º

##### **Prazo de manutenção das propostas**

Os concorrentes mantêm as propostas apresentadas pelo prazo de 90 (noventa) dias úteis, contados do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, que se prorroga sucessivamente por períodos de 30 (trinta) dias úteis no caso de, no decurso de cada período de vigência dessa obrigação, os concorrentes nada declararem em contrário.

## **Capítulo V**

## Metodologia de selecção

### Artigo 17.º

#### **Metodologia de selecção das habitações**

A selecção das habitações a adquirir pela Entidade Adjudicante é realizada de acordo com a metodologia constante do Anexo V.

### **Capítulo VI**

#### Sessões públicas

### Artigo 18.º

#### **Acto público**

1. O acto de abertura das propostas é público e tem lugar às 10.00 horas do primeiro dia útil imediato à data limite para a apresentação das propostas, na sede da Entidade Adjudicante.
2. Por motivo justificado, pode o acto público realizar-se dentro dos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao indicado no número anterior, em data a determinar pela Entidade Adjudicante.
3. A eventual decisão de alteração da data do acto público ou do local da sua realização é notificada aos interessados que procederam ao levantamento das peças procedimentais e a estas deve ser junta cópia daquela decisão.
4. Ao acto público pode assistir qualquer interessado.
5. Apenas podem intervir no acto público as pessoas que para o efeito estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes, em número não superior a duas, bastando para tal a exibição dos respectivos documentos de identificação e de uma credencial assinada por quem tenha poderes para obrigar o concorrente, da qual constem o nome, número do bilhete de identidade ou do passaporte e a qualidade em que intervêm os representantes.
6. Os representantes devidamente credenciados pelos concorrentes podem, durante a sessão do acto público, examinar os documentos apresentados no prazo fixado pelo júri e reclamar da lista de concorrentes, nos termos do disposto no artigo seguinte.

### Artigo 19.º

#### **Formalidades do acto público**

1. O presidente do júri inicia o acto público identificando o procedimento através de referência ao respectivo anúncio, identificando o nome ou denominação social dos concorrentes, tal como exigido no artigo 14.º, n.º 1, do regulamento.
2. O interessado que não tenha sido incluído na identificação divulgada de acordo com o número anterior pode reclamar de tal omissão, devendo para o efeito apresentar o recibo referido no n.º 3 do artigo 15.º ou documento comprovativo da tempestiva recepção do invólucro exterior da proposta.

3. Apresentada reclamação nos termos do disposto no número anterior, o júri interrompe a sessão do acto público para efeitos de decisão.

4. Se o invólucro não for encontrado e se os documentos apresentados forem adequados a suportar a reclamação do interessado, o júri fixa ao reclamante novo prazo para a apresentação da respectiva proposta, informando os presentes da data e da hora em que a sessão é retomada.

5. Se o invólucro exterior for encontrado antes do termo do prazo referido no número anterior, dá-se imediato conhecimento aos interessados, retomando-se a sessão do acto público, não podendo ser apresentado novo invólucro.

6. Observado o disposto nos números anteriores, são abertos os invólucros que contêm os documentos que constituem as propostas pela ordem da respectiva recepção, procedendo-se à leitura da lista dos concorrentes, elaborada pela mesma ordem.

7. Cumprido o disposto nos números anteriores, o presidente do júri encerra o acto público, do qual é elaborada acta que deve ser assinada pelo secretário e pelo presidente do júri.

## **Capítulo VII**

### **Avaliação e adjudicação**

#### **Artigo 20.º**

#### **Relatório preliminar e final**

1. O júri elabora um relatório sobre o mérito das propostas, no qual propõe, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta nos termos do regulamento e, bem assim, a ordenação das propostas, tendo em conta as regras constantes do artigo 10.º e a metodologia referida no artigo 17.º do regulamento.

2. O projecto de relatório é submetido a audiência prévia, a promover pelo júri, que fixa prazo para pronúncia dos concorrentes, entre 5 (cinco) dias e 15 (quinze) dias úteis, em função da complexidade da decisão projectada.

3. Exercido o direito de audiência prévia referido no número anterior, ou decorrido o respectivo prazo, o júri pondera as observações formuladas e elabora relatório final de avaliação das propostas, que submete à apreciação e decisão da Entidade Adjudicante, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta ou habitação se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos de exclusão previstos no regulamento, caso em que deve realizar nova audiência prévia restrita aos concorrentes interessados.

#### **Artigo 21.º**

#### **Adjudicações**

1. Cumpridas as formalidades previstas para a avaliação das propostas, a Entidade Adjudicante procede às adjudicações das habitações.

2. As decisões de adjudicação são comunicadas simultaneamente a todos os concorrentes, juntamente com o relatório final de avaliação das propostas.

3. No prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da notificação das decisões de adjudicação proferidas pela Entidade Adjudicante, os concorrentes adjudicatários devem entregar documentos comprovativos dos registos provisórios em benefício daquela, relativamente aos prédios abrangidos.

4. Os custos com os registos provisórios referidos no número anterior são suportados pelos adjudicatários e o incumprimento dessa obrigação determina a caducidade da adjudicação.

#### Artigo 22.º

##### **Vistoria**

1. A Entidade Adjudicante pode determinar a realização de uma vistoria às habitações, por parte de técnico habilitado por si escolhido, que vise atestar a sua conformidade com a “Ficha Técnica da Habitação” apresentada pelo concorrente e que a mesma se encontra em adequado estado de conservação, permitindo uma utilização plena da habitação em causa.

2. A decisão de realização da vistoria a que se refere o número anterior deve ser notificada aos adjudicatários em simultâneo com a notificação da adjudicação referida no artigo anterior.

3. A vistoria é realizada na presença do adjudicatário, dela se lavrando um documento assinado pelo técnico responsável pela vistoria e pelo adjudicatário, do qual devem constar os aspectos da habitação considerados relevantes pelo técnico.

4. Se, na sequência da vistoria realizada, o técnico habilitado concluir que a habitação vistoriada não tem correspondência com os dados constantes da “Ficha Técnica da Habitação”, a adjudicação caduca, salvo se se tratar de discrepância que a Entidade Adjudicante considere insignificante e que seja facilmente corrigível.

5. Se, na sequência da vistoria realizada, o técnico habilitado concluir que a habitação não se encontra em adequado estado de conservação, nos termos do disposto no n.º 1, a Entidade Adjudicante concede ao adjudicatário um prazo razoável, não inferior a 15 (quinze) dias úteis, para a realização das alterações que se mostrarem necessárias para a correcção das patologias identificadas.

6. Se, findo o prazo referido no número anterior, o adjudicatário não efectuar as alterações necessárias, a adjudicação caduca.

7. Na situação prevista nos números anteriores, o júri adjudica a habitação ordenada em lugar imediatamente subsequente, sem prejuízo das restrições que se mostrarem aplicáveis nos termos dos n.ºs 4, 5 e 6 da Fase 2 da parte B. do Anexo V.

8. O documento relativo às vistorias realizadas nos termos dos números anteriores é sempre comunicado pela Entidade Adjudicante ao adjudicatário.

#### **Capítulo VIII**

##### Dos títulos contratuais

#### Artigo 23.º

##### **Preço de venda**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o preço de venda das habitações adjudicadas corresponde ao resultado da aplicação da percentagem proposta pelo concorrente nos termos no artigo 13.º, n.º 2, alínea e), subalínea viii), do regulamento, sobre o Valor Patrimonial Tributário da habitação em causa.

2. O preço de venda das habitações que hajam sido ordenadas em função do disposto no n.º 7 da Fase 1 da parte B. do Anexo V corresponde ao preço oferecido pelo concorrente na última ronda de licitação.

## Artigo 24.º

### **Contrato de compra e venda**

A aquisição das habitações adjudicadas pela Entidade Adjudicante é feita em regime de propriedade plena, livre de quaisquer ónus, hipotecas, penhoras ou quaisquer outros encargos e/ou responsabilidades, através de escritura pública de compra e venda ou de documento legalmente adequado para o efeito.

## Artigo 25.º

### **Contrato-promessa de compra e venda**

1. Sempre que a Entidade Adjudicante entenda necessário, é celebrado com os adjudicatários contrato-promessa de compra e venda da habitação em causa, devendo aquela informar os adjudicatários dessa intenção, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da notificação da adjudicação.

2. Na comunicação referida no número anterior, a Entidade Adjudicante informa do prazo máximo, a contar da data da assinatura do contrato-promessa, em que deve ocorrer a celebração da escritura de compra e venda ou documento equivalente.

## Artigo 26.º

### **Marcação da data de celebração do(s) contrato(s)**

1. A Entidade Adjudicante comunica aos adjudicatários a data, hora e local da realização da escritura de compra e venda e, se for o caso, dos contratos-promessa de compra e venda das habitações adjudicadas, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

2. Em casos excepcionais e devidamente fundamentados, os adjudicatários podem comunicar à Entidade Adjudicante, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da recepção da comunicação prevista no número anterior, a impossibilidade de comparência para celebração dos contratos, designando a Entidade Adjudicante, nos termos do n.º 1, outra data em substituição.

## Artigo 27.º

### **Caducidade da adjudicação**

1. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato de compra e venda ou do contrato-promessa de compra e venda.

2. A adjudicação caduca ainda se, na data da celebração de qualquer dos contratos referidos no número anterior, se verificar a ocorrência de qualquer das situações referidas nos artigos 9.º e 11.º, n.º 1, do regulamento.

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, o adjudicatário deve apresentar à Entidade Adjudicante, no dia e hora marcados para a celebração do(s) contrato(s), o(s) seguinte(s) documento(s):

a) Comprovativos da titularidade do direito de propriedade ou, no caso de não ser o proprietário, da titularidade, pela pessoa que vai outorgar o contrato na qualidade de vendedor, dos poderes necessários para o acto;

b) Comprovativos de que não se verifica a situação descrita na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 11.º do regulamento ou, em alternativa, documento que permita, sem a intervenção dos seus beneficiários, o levantamento de quaisquer ónus que incidam sobre a habitação a adquirir;

c) Comprovativos da não verificação de qualquer das situações previstas no artigo 9.º do regulamento relativamente a si próprio e, se for o caso, em relação ao proprietário das habitações propostas.

4. Em caso de caducidade da adjudicação nos termos previstos no presente artigo, o júri adjudica a habitação ordenada em lugar imediatamente subsequente, sem prejuízo da aplicação das restrições previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 da Fase 2 da parte B. do Anexo V.

## **Capítulo IX**

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 28.º

#### **Dúvidas ou omissões**

As dúvidas e as omissões sobre a interpretação do presente regulamento são resolvidas e integradas pelas disposições legais em vigor.

#### Artigo 29.º

#### **Entrada em Vigor**

A presente resolução produz efeitos no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho do Governo Regional, em Ponta Delgada, em 18 de Maio de 2009. - O Presidente do Governo Regional, *Carlos Manuel Martins do Vale César*

## **Anexo I**

### **(A que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do regulamento)**

#### **Composição do júri**

Por deliberação do Conselho de Administração da Entidade Adjudicante, foi determinado que o Júri do concurso seria composto pelos seguintes elementos:

1. Presidente do Júri: [•];
2. Membro efectivo, que substitui o Presidente nas suas faltas ou impedimentos: [•];
3. Membro efectivo: [•];
4. Membro suplente: [•];
5. Membro suplente: [•].

## **Anexo II**

### **(A que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º do regulamento)**

#### **Declaração**

1. [identificação do Concorrente] declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga ou tenham o respectivo processo pendente;

b) A(s) habitação(ões) por si proposta(s) no presente concurso não se encontra(m) penhorada(s), arrestada(s) ou arrolada(s).

2. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

3. Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações referidas no n.º 1.

4. O declarante declara ter tomado inteiro e perfeito conhecimento de todas as regras constantes do regulamento do concurso, que se compromete a respeitar ao longo de todo o concurso.

(local), (data) e (assinatura)

No caso de se tratar de pessoa colectiva, deve mencionar-se a qualidade em que a pessoa assina. Em qualquer caso, o nome da pessoa que assina deve encontrar-se redigido mecanicamente junto à assinatura.

#### ANEXO III

(A que se refere a alínea e) do n.º 2 do artigo 13.º do regulamento)

#### LISTA DAS HABITAÇÕES PROPOSTAS<sup>2</sup>

HABITAÇÃO	MORADA	REGISTO PREDIAL	MATRIZ	TIPOLOGIA	ESPÉCIE	ÁREA BRUTA PRIVATIVA <sup>3</sup>	VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO	PERCENTAGEM PROPOSTA	CDH
1	Rua/ número/ andar/ freguesia/ concelho	Número de descrição C. R. Predial competente	Artigo matricial Serviço de finanças	a)T1, T2 OU T3	Morada unifamiliar ou fracção autónoma	[•]m <sup>2</sup>		[•]%, (extenso)	Sim ou não Data Entidade financiadora
2									
...									

(local), (data) e (assinatura do Concorrente<sup>4</sup>)

<sup>2</sup> O concorrente deve apresentar tantas listas quantos os grupos de ilhas, por referência a cada grupo de ilhas referido nas várias alíneas do n.º 1 do artigo 10.º do regulamento, em que se localizam as habitações propostas.

<sup>3</sup> De acordo com a definição constante do artigo 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

<sup>4</sup> Valor numérico inteiro, apresentado sem casas decimais.

No caso de se tratar de pessoa colectiva, deve mencionar-se a qualidade em que a pessoa assina. Em qualquer caso, o nome da pessoa que assina deve encontrar-se redigido mecanicamente junto à assinatura.

## Anexo IV

(A que se refere a alínea f) do n.º 2 do artigo 13.º do regulamento)

### Declaração

[identificação do proprietário], na qualidade de proprietário do imóvel com morada na [identificação da morada], tendo tomado conhecimento do concurso aberto pela SPRHI para a

aquisição de habitações construídas na Região Autónoma dos Açores, para fins de habitação própria e permanente dos candidatos que venham a ser seleccionados no concurso para atribuição de habitações, declara, para todos os efeitos legais, que atribui à entidade [identificação do concorrente] os poderes necessários à apresentação de proposta de venda daquele imóvel, cujas condições são do conhecimento e concordância do ora declarante, e que, em caso de adjudicação, se obriga a celebrar o correspondente contrato de compra e venda com a SPRHI, nas condições propostas e de acordo com o previsto no regulamento do procedimento.

(local), (data) e (assinatura)

No caso de se tratar de pessoa colectiva, deve mencionar-se a qualidade em que a pessoa assina. Em qualquer caso, o nome da pessoa que assina deve encontrar-se redigido mecanicamente junto à assinatura.

## **Anexo V**

### **(A que se refere o artigo 17.º do regulamento)**

#### **Metodologia de selecção**

##### **A) Apresentação da metodologia**

1. A metodologia para a selecção das habitações a adquirir pela Entidade Adjudicante no presente concurso desenvolve-se em duas voltas de selecção, não sendo a segunda obrigatória, integrando cada uma dessas voltas de selecção duas fases distintas, descritas em “B. Metodologia de selecção”.

2. Na primeira volta de selecção apenas são consideradas as habitações propostas que não tenham sido construídas ao abrigo de Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH's), sendo essas habitações ordenadas e subsequentemente seleccionadas de acordo com as regras previstas em B.

3. Na segunda volta de selecção são apenas consideradas as habitações propostas construídas ao abrigo de CDH's.

4. Não há lugar à segunda volta de selecção caso se verifique qualquer uma das seguintes circunstâncias:

a) Sejam admitidas, em todos os grupos de ilhas previstos no artigo 10.º, n.º 1, do Regulamento, propostas que preencham o número máximo de habitações a adquirir nesses grupos de ilhas, de acordo com os limites fixados nesse artigo;

b) O valor das propostas seleccionadas na primeira volta de selecção atinja € 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de euros);

c) Não tenham sido propostas habitações construídas ao abrigo de CDH's.

5. Há lugar à segunda volta de selecção restrita ao(s) grupo(s) de ilhas no(s) qual(is) não tenha sido seleccionada, no termo da primeira volta de selecção, a quantidade máxima de habitações prevista para cada grupo de ilhas, nos termos do artigo 10.º, n.º 1, do regulamento.

##### **B) Metodologia de selecção**

###### **Fase 1: Ordenação das Habitações propostas**

1. São elaboradas três listas de ordenação de habitações propostas por cada um dos quatro grupos de ilhas previstos no n.º 1 do artigo 10.º do regulamento, correspondendo cada uma das referidas três listas às diferentes tipologias de habitações propostas (T1, T2 e T3).

2. Em cada uma das doze listas de ordenação referidas no ponto anterior, as habitações propostas são ordenadas em função da percentagem proposta nos termos do artigo 13.º, n.º 2, alínea e), subalínea *viii*), do presente regulamento e independentemente do montante final que resulte da aplicação dessa percentagem ao Valor Patrimonial Tributário da habitação em questão.

3. São valorizadas as propostas que proponham percentagens mais baixas a aplicar ao Valor Patrimonial Tributário (por exemplo, é mais valorizada uma proposta que proponha 70% face a outra que proponha 90%, significando os 70% que o concorrente propõe vender a habitação por 70% do seu Valor Patrimonial Tributário).

4. Em caso de empate na ordenação das habitações propostas nos termos previstos nos pontos anteriores, o empate é resolvido em função do resultado da aplicação da percentagem proposta ao Valor Patrimonial Tributário da habitação, prevalecendo a proposta que der lugar a um valor mais baixo.

5. Caso, ainda assim, subsista empate entre algumas das habitações propostas, as habitações que se encontrem empatadas são ordenadas em função da área bruta privativa da habitação em causa, indicada nos termos do disposto no artigo 13.º, n.º 2, alínea e), subalínea *vi*), do regulamento, prevalecendo a proposta para a habitação com maior área;

6. Se, não obstante a aplicação dos critérios anteriores, persistir empate na ordenação de algumas habitações propostas, tendo as mesmas sido propostas por diferentes concorrentes, o empate é resolvido durante uma sessão de licitação, convocada pelo júri, com a presença de todos os concorrentes que propuseram as habitações em causa, durante a qual estes podem, ao longo de três rondas, propor preços de venda para cada uma das habitações em causa e por si propostas.

7. Na situação prevista no número anterior, as habitações são ordenadas em função do preço proposto para cada habitação durante a última ronda de licitação, valorizando-se o preço mais baixo.

8. Em caso de licitação pelo mesmo valor, a ordenação final das propostas em licitação segue a ordem da respectiva apresentação no concurso.

9. No início da sessão de licitação, é realizado um sorteio para escolha do concorrente que inicia a primeira ronda de licitação.

10. Da sessão de licitação referida nos pontos anteriores é elaborada uma acta, assinada por todos quantos nela participem.

11. No caso de, não obstante a aplicação dos critérios previstos nos n.ºs 1 a 5, persistir empate entre habitações propostas pelo mesmo concorrente, o júri ordena as habitações em causa em função da respectiva localização.

#### Fase 2: Selecção das Habitações propostas e restrições a aplicar

1. Concluída a Fase 1, o júri preenche, em sentido decrescente, as habitações a adquirir em cada ilha ou grupo de ilhas identificado no artigo 10.º, n.º 1, do regulamento, em função dos limites quantitativos resultantes dessa disposição.

2. Concluída a identificação referida no número anterior, o júri verifica da necessidade de aplicação das restrições referidas nos n.ºs 4, 5 e 6 e, se necessário, introduz as alterações correspondentes na selecção de propostas.

3. A aplicação de cada uma das regras de restrição previstas nos números seguintes é feita segundo a sequência por que as restrições são aí enunciadas e determinam, verificando-se fundamento para tanto, o afastamento da proposta que se encontre em análise e a impossibilidade de emissão de decisão de adjudicação em seu benefício.

4. Não podem ser adjudicadas ao mesmo concorrente, em cada uma das ilhas ou grupo de ilhas identificados no artigo 10.º, n.º 1, do regulamento, mais de 20% do total das habitações a adquirir nesses conjuntos, de acordo com o disposto nas alíneas seguintes:

a) Para os efeitos de apuramento do limite de 20%, são considerados como um único concorrente:

i) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou grupo nos termos do Código das Sociedades Comerciais, e as empresas associadas, de acordo com a definição constante do n.º 2 do artigo 63.º da Directiva 2004/18/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 31 de Março de 2004;

ii) Uma pessoa individual e uma pessoa colectiva em que aquele tenha uma participação de qualquer valor;

iii) Uma pessoa colectiva que apresente proposta ao concurso e uma pessoa singular que também apresente proposta no concurso e que seja proprietário de habitação apresentada por aquela.

b) Identificados, para cada ilha ou grupo de ilhas, os casos em que se aplique a presente restrição, o júri do concurso identifica o número de habitações propostas em excesso desse limite;

c) Nos casos abrangidos pela presente restrição, o júri do concurso calcula a proporção, em termos percentuais, que as habitações de cada tipologia propostas pelo concorrente representam no universo de habitações propostas para a ilha ou grupo de ilhas em análise;

d) A percentagem apurada nos termos da alínea anterior é aplicada ao número de habitações em excesso, sendo o valor arredondado à unidade inferior. As unidades inteiras resultantes desse arredondamento são deduzidas ao número de habitações propostas para as correspondentes tipologias. A diferença que daí resulte para alcançar o excesso é retirada, unidade a unidade, das habitações de tipologia T1, de tipologia T3 e de tipologia T2, por esta ordem, até se anular o excesso identificado;

e) Sendo afastadas quaisquer propostas nos termos do presente critério, o júri do concurso prossegue com as propostas hierarquizadas seguidamente e reordena as listas com as propostas seleccionadas.

5. Não são adquiridas, em cada um dos concelhos da ilha de São Miguel, habitações correspondentes a mais do que 40% do total das habitações a adquirir nesta ilha, nos termos das alíneas seguintes:

a) A aplicação da presente restrição depende de, de acordo com a selecção de habitações já feita, se verificar que, em determinado concelho da ilha de S. Miguel, são seleccionadas habitações correspondentes a mais do que 40% do total das habitações a adquirir nesta ilha;

b) Verificadas as circunstâncias referidas na alínea anterior, aplicam-se os critérios previstos no n.º 4, com as necessárias adaptações.

6. Sem prejuízo dos limites quantitativos definidos no regulamento, apenas são seleccionadas as propostas de habitações cujo valor global de aquisição, em função da respectiva hierarquização tal como resultante da Fase 1, não permita exceder o valor de € 36.000.000 (trinta e seis milhões de euros). Se o valor global de aquisição das habitações cujas propostas forem seleccionadas for superior a esse limite, o júri do concurso afasta as propostas que se mostrem excessivas em função dos critérios constantes das alíneas seguintes:

a) O júri do concurso soma o preço de venda das habitações seleccionadas, de acordo com a respectiva proposta, e, se for superior ao limite de € 36.000.000 (trinta e seis milhões de euros), quantifica a percentagem desse excesso;

b) Identificada a percentagem referida na alínea anterior, o júri do concurso identifica o valor global de todas as habitações seleccionadas para cada uma das tipologias e para cada uma das ilhas ou grupos de ilhas relevantes;

c) Encontrado o valor previsto na alínea anterior, o júri estabelece o limite máximo do valor de aquisição de todas as habitações de cada uma das tipologias e em cada uma dessas ilhas ou grupos de ilhas, correspondente àquele valor global referida na alínea anterior deduzido da percentagem calculada ao abrigo da alínea a);

d) Realizadas as duas operações descritas nas alíneas anteriores, o júri afasta, em relação a cada tipologia e para cada uma das ilhas ou grupos de ilhas e em função da ordem inversa por que foram seleccionadas, as propostas de habitações que se mostrarem necessárias para não se atingir cada um dos limites do valor global de aquisição calculado nos termos da alínea c);

e) Se, realizadas as operações necessárias nos termos das alíneas anteriores, o valor final global for inferior ao limite de € 36.000.000 (trinta e seis milhões), o júri do concurso selecciona, novamente, segundo a ordem enunciada no artigo 10.º, n.º 1, e em função da ordem de selecção resultante das operações anteriores, as propostas cuja aquisição caiba dentro da diferença encontrada;

f) Seguidamente, o júri do concurso reordena as propostas seleccionadas.

7. Na segunda volta de selecção, se a mesma tiver lugar, aplicam-se as mesmas restrições na selecção das habitações que foram aplicadas na primeira volta, de acordo com as regras constantes dos n.ºs 2 e seguintes, muito embora se aplique, com precedência sobre as regras acabadas de referir, a regra de restrição referida no n.º 6.

8. São seleccionadas com preferência sobre as demais propostas as que digam respeito a habitações construídas ao abrigo de CDH's promovidos pela Região Autónoma dos Açores.