

PROGRAMA / CADERNO DE ENCARGOS

“1ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

Mário Constantino Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, torna pública a intenção do Município de Barcelos de adquirir **126 fogos habitacionais já edificados, em construção ou a construir**. Todos os fogos serão destinados, no seio do programa 1.º Direito, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência – 2ª Republicação, a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação; na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação; no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio; na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, no Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-01/2021 - Componente 02 - Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 2ª Republicação.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

Para adquirir os fogos, o Município de Barcelos pretende obter um financiamento de € **13.791.750,00 (treze milhões setecentos e noventa e um mil e setecentos e cinquenta euros)**, cujas componentes de comparticipação não reembolsável e de empréstimo bonificado estão devidamente enquadradas no acordo de colaboração celebrado com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (doravante designado por IHRU), no âmbito do Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O programa está ainda condicionado à aprovação da revisão da Estratégia Local, aprovada em reunião ordinária de 8 de janeiro de 2024 do executivo municipal, por parte do IHRU, bem como à apreciação em sede de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas.

1. OBJETO DA OFERTA

O Município pretende adquirir 126 fogos, correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, situados no concelho de Barcelos, nas zonas a seguir identificadas (localização em freguesias onde as necessidades habitacionais identificadas na Estratégia Local de Habitação são mais elevadas e prementes) e nas quantidades previstas, sendo o primeiro critério de seleção, os fogos já edificados.

ZONA 1: U.F. Barcelos, Vila Boa, Vila Frescaíña (S. Pedro e S. Martinho); Arcozelo; Abade de Neiva; Barcelinhos; Carvalhal; Rio Covo Sta. Eugénia; Várzea; U.F. Gamil e Midões

- Tipologia T1: **51** habitações
- Tipologia T2: **48** habitações
- Tipologia T3: **2** habitações
- Tipologia T4: **1** habitação

ZONA 2: Pousa e Martim

- Tipologia T1: **7** habitações
- Tipologia T2: **4** habitações
- Tipologia T3: **1** habitação

ZONA 3: Tamel S. Veríssimo; Manhente; Galegos S. Martinho; Galegos Sta. Maria; S. Romão da Ucha; Oliveira; Lama; Areias S. Vicente

- Tipologia T1: **9** habitações
- Tipologia T2: **1** habitação
- Tipologia T3: **1** habitação
- Tipologia T4: **1** habitação

2. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

Para aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Barcelos realize um investimento total estimado de **€ 13.791.750,00 (treze milhões setecentos e noventa e um mil e setecentos e cinquenta euros)**, nos termos da Estratégia Local de Habitação.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das

vendas por metro quadrado (m²) de alojamentos familiares novos (euro), por concelho ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 2.º, da Portaria n.º 138 -C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de *facere* de montante determinável.

Não obstante o valor financeiro acima apresentado, cumpre patentear que nada obsta a que o Município de Barcelos possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total do presente edital, conforme considere necessário e/ou conveniente, até ao valor máximo do montante financiado pelo Acordo de Colaboração celebrado.

O valor por metro quadrado a definir, relativamente a cada um dos imóveis propostos, deve levar em conta os aspetos que conduziram à ordenação das propostas, de forma a assegurar a eficaz e sustentável gestão financeira da implementação do Programa.

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

A) FOGOS HABITACIONAIS JÁ EDIFICADOS

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

	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72	91	105

Os fogos a adquirir pelo Município deverão encontrar-se em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, os fogos destinados a habitação, 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.

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

Do ponto de vista do seu desempenho energético, as habitações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com a regulamentação do desempenho energético de edifícios e sistema de certificação energética, sendo dotadas de todas as medidas construtivas, equipamentos e tecnologias necessários a uma utilização racional da energia, da água e da gestão dos resíduos. Ademais, os imóveis terão de ser dotados de certificado energético B- ou superior, no caso de serem novos e prontos a habitar, ou certificado energético C ou D no caso de imóveis que não sejam novos.

1) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de fogos as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietárias de imóveis localizados na área geográfica definida no ponto 1, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

Incluem-se, nos sujeitos acima descritos, as heranças indivisas de que façam parte imóveis que cumpram os requisitos técnicos e jurídicos acima melhor descritos, desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem o seu acordo expresse na apresentação da proposta.

II) REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA

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

- a) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- b) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, designadamente ao nível do estado de conservação;
- c) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de operação urbanística que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- d) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, nem terem quaisquer ónus ou encargos.

III) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Deverá ser apresentado uma proposta por cada zona definida no objeto da oferta, não havendo limitação à apresentação do número de propostas por proponente.

As propostas deverão ser apresentadas pessoalmente, no Balcão Único de Atendimento do Município de Barcelos, nas horas normais de expediente (de segunda a sexta-feira, entre as 9h00m e as 17h00m).

As propostas deverão ser apresentadas, por cada zona, em envelope fechado, com a seguinte identificação no exterior:

- a) OPA N.º 1/2024/DPM;
- b) Zona a que corresponde; e
- c) Identificação dos interessados.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, disponibilizando as informações e documentos comprovativos infra referidos, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitados naquela sede:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados

referentes a empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;

b) Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação;

c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;

d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;

e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;

f) Indicação da área bruta privativa do imóvel;

g) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;

h) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

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

IV) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, através de correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Os esclarecimentos serão prestados aos interessados, através do correio eletrónico mencionado, até ao segundo terço do prazo fixado para apresentação de propostas.

V) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do **30º dia**, a contar da data do Edital da oferta pública de aquisição.

VI) ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas e estado de conservação do imóvel e análise de mercado do preço de venda proposto.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

a) Presidente: Dra. Helga Coelho

b) 1.º Vogal: Dra. Sandra Dias

c) 2.º Vogal: Dr. Nuno Oliveira

d) 3.º Vogal: Eng. Paulo costa

e) 4.º Vogal: Arq. Rui Sousa

f) Suplente: Dra. Alcina Nogueira

g) Suplente: Eng. Juvenal Alves

h) Suplente: Dr. Mateus Neiva

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

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

O estado de conservação dos imóveis propostos, nomeadamente as normas construtivas que lhe deverão estar subjacentes, pode ser aferido por vistorias técnicas, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, a constituir para o efeito, tendo em vista, entre outras finalidades, verificar e confirmar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, bem como verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas avaliarão ainda:

- a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;
- c) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em ficha técnica (anexo II) que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

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

Caberá ao Município de Barcelos a responsabilidade pela realização das vistorias e avaliações do estado de conservação de imóveis anteriormente referidos.

As propostas serão analisadas pelo júri e apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a venda de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

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

VII) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

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

- a) Valor da venda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa — 60 %;

$$VVP = 10 - 10^{(VP/P_{max} - 0.7)*3}$$

Em que:

VP – valor de venda proposto por €/m² de área bruta privativa;

P_{max} – valor máximo admitido por €/m² de área bruta privativa.

- b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada — 30%:

- I. Excelente: 10 pontos;
- II. Bom: 7 pontos;
- III. Médio: 5 pontos;

- c) Desempenho Energético – 10%:

- I. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
- II. Certificado Energético B: 7 pontos;
- III. Certificado Energético B-: 5 pontos;
- IV. Certificado Energético C: 2 pontos;
- V. Certificado Energético D: 1 ponto;

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada pelos seguintes critérios de desempate e pela seguinte ordem:

- I - Maior área bruta privativa do bem imóvel;
- II - Melhor desempenho energético;
- III – Melhor estado de conservação;
- IV - Sorteio.

O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado entre o IHRU e o Município de Barcelos.

VIII) RELATÓRIO PRELIMINAR

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i. Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
- ii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- iii. O imóvel não cumprir os requisitos objetivos da proposta previstos na alínea IV);
- iv. O formulário previsto na alínea V) “Modo de Apresentação de Propostas” não se encontrar devidamente preenchido;
- v. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel;
- vi. O imóvel estar onerado com algum ónus ou encargo;
- vii. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

IX) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando um prazo de 5 (cinco) dias para se pronunciarem, por escrito, por analogia ao artigo 123.º do Código dos Contratos Públicos.

X) RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda

propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vii. da alínea VIII) Relatório Preliminar.

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

Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea X) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

XI) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Município de Barcelos, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção feita.

XII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública ou após a celebração do contrato de compra e venda, no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

O valor a pagar pelo Município de Barcelos não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por metro quadrado de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P.

B) FOGOS HABITACIONAIS, EM CONSTRUÇÃO OU A CONSTRUIR:

As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área bruta fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, que se resumem no quadro infra.

	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72	91	105
Área bruta por tipologia – referencial máximo (metros quadrados)	73	95	117	128

Os fogos a adquirir pelo Município de Barcelos 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 junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a fogos ou prédios 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.

Os fogos devem ser construídos de acordo com as legis artis, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

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/202, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária.

Sob pena de rescisão contratual, a totalidade das frações terão de ser entregues - com apresentação das respetivas licenças de utilização ou outro instrumento que confira validade equivalente, estando as cozinhas equipadas com o respetivo mobiliário (banca, exaustor e armários) e equipamento de aquecimento de águas sanitárias - até ao dia 31 de março de 2026.

Os fogos 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.

Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento podem ser isentos de taxas urbanísticas, nos termos que vierem a ser determinados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

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 o empreendimento ficar desde logo serviço por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes.

O prazo de garantia dos imóveis será de 10 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; 5 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas; 3 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.

Não se prevê a formalização de um contrato de empreitada entre o Município e o(s) promitente(s) vendedor(es), mas sim um contrato promessa de compra e venda seguido de escritura de compra das frações no estado de novas, sem qualquer utilização anterior, desocupadas e livres de ónus e encargos.

1) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de construção e venda de fogos, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietários de terrenos localizados nas zonas definidas no ponto 1, nos quais pretendam construir e vender imóveis, bem como aquelas que demonstrem ter celebrado contrato promessa de compra e venda de terrenos, nas condições previstas no presente Programa.

Na circunstância de a candidatura ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento seja um contrato promessa de compra e venda,

será exigida, com a candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Barcelos, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato.

A mencionada caução será libertada aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Barcelos, no caso de a candidatura ser aceite e seleccionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

II) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário que constitui o Anexo I, disponibilizando as informações e documentos comprovativos infra referidos, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitados naquela sede:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Identificação do imóvel, acompanhado da Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial;
- c) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o imóvel, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;
- d) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato;
- e) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- f) Morada de localização do futuro imóvel;
- g) Informação Prévia Favorável, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ou outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver;
- h) Memória descritiva das soluções a implementar, designadamente e de forma expressa os seguintes elementos:
 - a. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
 - b. Implantação do edifício;

- c. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;
- d. Prazo de execução da obra (em meses) e respetivo cronograma cuja data limite de execução nunca poderá ultrapassar o dia 31 de março de 2026, data em que já deverá se encontrar emitida a respetiva licença de utilização;
- i) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;
- j) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;
- k) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
- L) A proposta e todos os documentos e comunicações, de todos as fases do presente procedimento, devem ser redigidas em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara, para todos os efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais.

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.

III) PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Os interessados podem solicitar esclarecimentos, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, através de correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Os esclarecimentos serão prestados aos interessados, através do correio eletrónico mencionado, até ao segundo terço do prazo fixado para apresentação de propostas.

IV) PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do **30º dia**, a contar da data do Edital da oferta pública de aquisição.

V) ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise do projeto dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel e, bem assim, analisando o preço de venda proposto.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Dra. Helga Coelho
- b) 1.º Vogal: Dra. Sandra Dias
- c) 2.º Vogal: Dr. Nuno Oliveira
- d) 3.º Vogal: Eng. Paulo costa
- e) 4.º Vogal: Arq. Rui Sousa
- f) Suplente: Dra. Alcina Nogueira
- g) Suplente: Eng. Juvenal Alves
- h) Suplente: Dr. Mateus Neiva

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

O acompanhamento de obra dos imóveis propostos pode ser realizado por vistorias, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as legis artis e com as exigências procedimentalmente fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em Relatório Técnico que irá integrar o processo de avaliação do projeto sujeito a avaliação.

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

As propostas serão analisadas pelo Júri do Procedimento e apenas serão admitidas aquelas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a construção de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

O Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

VI) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão hierarquizadas e selecionadas.

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

- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m² de Área Bruta Privativa — 60 %;
- b) Prazo de execução (PE) — 40%

O modelo de avaliação que em seguida se explana pretende, com os fatores e subfatores elencados para efeitos de atribuição de pontuação às propostas apresentadas, promover a acessibilidade (a pé) das pessoas que venham a residir nas habitações, a proximidade às centralidades do concelho e a qualidade de vida de todos os futuros habitantes.

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

$$PF = (60 * VVP) + (40 * PE)$$

Valor de Venda da Proposta (VVP) – A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula:

$$VVP = 100 - [(Vp / Pmax) * 100]$$

Em que:

Vp – valor de venda por €/por m2 de área bruta privativa indicado pelo candidato na proposta;
Pmax – Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa ([cf. Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho de Barcelos, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa* da habitação].)

Prazo de execução (PE) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação (40%):

- I. Menos de 14 meses: 10 pontos;
- II. Entre 14 a 16 meses. 7 pontos;
- III. Entre 16 meses a 20 meses: 4 pontos
- IV. Mais 20 meses: 1 pontos

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada pelos seguintes critérios de desempate e pela seguinte ordem:

- I - Maior área bruta privativa do bem imóvel;
- II - Melhor desempenho energético;
- III – Sorteio.

O Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Barcelos.

VII) RELATÓRIO PRELIMINAR

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i. Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Programa;
- ii. Propostas apresentadas em espaços centrais classificados na Planta de Ordenamento do PDM e atividades económicas;
- iii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- iv. Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente Programa;
- v. O formulário previsto no ponto IV) Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
- vi. O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel ou não apresentar o respetivo contrato promessa de compra e venda sobre o mesmo;
- vii. Seja impossível a sua avaliação em virtude da falta ou da elegibilidade de alguns documentos exigíveis nos termos do ponto IV);
- viii. Não cumpram qualquer uma das disposições do presente programa;
- ix. Não apresentam situação contributiva e tributária regularizada do concorrente;
- x. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.
- xi. O imóvel estar onerado ou com uma qualquer limitação do direito de propriedade.

Serão ainda excluídas de análise posterior os fogos que apresentarem áreas inferiores ou superiores às mínimas e máximas, respetivamente, apresentadas no ponto I).

VIII) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando um prazo de 5 (cinco) dias para se pronunciarem, por escrito, por analogia ao artigo 123.º do Código dos Contratos Públicos.

IX) RELATÓRIO FINAL

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos i. a vii. da alínea VII) Relatório Preliminar.

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

Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea VIII) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

X) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O Município de Barcelos, ou quem detenha competências delegadas, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção feita.

Serão outorgados os contratos de promessa de compra e venda referentes a todas as candidaturas em no decurso do ano 2024.

XI) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Durante a construção dos imóveis, o Município de Barcelos, nomeadamente a Comissão Técnica a constituir 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.

Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Barcelos, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes.

As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A / 250$$

Em que S corresponde ao montante da sanção, V é igual ao valor do contrato e A é o número de dias em atraso.

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

XII) RESOLUÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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

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

XIII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Município de Barcelos deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, que corresponde ao produto do preço por m² de área bruta privativa da habitação proposto pelo concorrente para aquela fração, multiplicado pela área bruta privativa da mesma, sem prejuízo do previsto no ponto seguinte.

A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos: 10% do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90% com a entrega do imóvel. O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública, ou após a celebração do contrato de compra e venda, ou no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

XIV) GARANTIA BANCÁRIA

O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Barcelos, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

XIV) OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

As escrituras de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebradas no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel.

XV) CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta no DCP – Departamento Contratação Pública, na Divisão

de Património Municipal da Câmara Municipal de Barcelos, até à data-limite da entrega de propostas, sob pedido de marcação através de correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Constituem anexos ao presente Edital os seguintes documentos:

- a) Anexo I – Formulário para Apresentação de Proposta;
- b) Anexo II – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (NRAU);

Anexo I

– Minuta de Proposta –

MUNÍCIPIO DE BARCELOS
OFERTA PÚBLICA N.º 01/2024

“1ª OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1º DIREITO / PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR), INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO 2ª REPUBLICAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

Proposta de Venda de Imóvel de Habitação

..... [Nome(s) do(s) proprietário(s)], residente em [morada], com o(s) número(s) fiscal(ais) de contribuinte / número(s) de pessoa coletiva) , tendo tomado conhecimento da oferta pública para aquisição de imóveis habitacionais pelo Município de Barcelos, apresenta proposta de venda, de harmonia com as condições estabelecidas no referido programa/caderno de encargos, do seguinte prédio urbano / fração autónoma urbana: Fração autónoma designada pela(s) letra(s) ___ do prédio urbano _____, sito(a) _____, freguesia de _____, concelho de Barcelos, com descrição na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____ da freguesia _____, inscrito(a) na matriz predial urbana sob o artigo n.º _____ da freguesia de _____, construído em __/__/__ (data de construção, cf. caderneta predial), licença de utilização n.º _____, com o certificado energético n.º _____ a que cabe a classificação _____, com a área bruta privativa de _____ m², pelo preço de _____ € (escrever o valor em numeral e por extenso).

Endereço do correio eletrónico para efeitos de notificação no âmbito da oferta pública de aquisição: _____

Na presente proposta houve intervenção de ... [identificação do mediador imobiliário, caso aplicável], titular da licença AMI n.º ... * * Eliminar o parágrafo, caso não haja intervenção de entidade de mediação imobiliária.

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

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

Anexo II

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



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
 (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/hrau)