



RELATÓRIO PRELIMINAR

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

Março 2024



H. Coelho
Sandra Dias

ATA DE JÚRI

Aos 15 dias do mês de março de 2024, reuniu o júri do procedimento designado pelo Município no âmbito do procedimento lançado por Edital denominado "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", composto por: Dra. Helga Coelho, na qualidade de Presidente; Dra. Sandra Dias, na qualidade de 1.º Vogal; Dr. Nuno Oliveira, na qualidade de 2.º Vogal; Eng. Paulo Costa, na qualidade de 3.º Vogal, e, Arq. Rui Sousa, na qualidade de 4.º Vogal, para efeitos de avaliação das candidaturas apresentadas ao Programa/Caderno de Encargos, ordenação de propostas e elaboração de relatório preliminar, nos termos do Programa/Caderno de Encargos.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

1- INTRODUÇÃO

Efetuada a abertura das candidaturas verificou o Júri do Procedimento que as mesmas foram apresentadas através do formulário disponibilizado na página institucional do Município de Barcelos, tal como o estabelecido no Programa/Caderno de Encargos e nos canais de uso corrente, dentro do prazo concedido para o efeito, o qual terminou no dia 26 de fevereiro de 2024. Verificando-se o cumprimento dos requisitos referentes ao modo e prazo para apresentação das candidaturas, procedeu-se à abertura das mesmas, tendo-se verificado que para a Parte A - fogos habitacionais já edificados, não foram apresentadas propostas e para a Parte B - fogos habitacionais, em construção ou a construir, foram apresentadas 5 propostas.

Procede-se de seguida a identificação das propostas, ordenadas de acordo com o ID de atendimento, de entrada no balcão único do Município de Barcelos.



H. Duarte
Sandra D. C.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ID de atendimento/ N.º de Proposta	Candidato	Localização do Imóvel Rua/Freguesia	N.º de frações e tipologias
131236 Proposta 1	Eventos e Turismo – Herdade dos Corais, Lda.	Rua da Igreja Midões	52 fogos 12 T1 38 T2 2 T3
131271 Proposta 2	Construções F. M. Magalhães, Lda.	Avenida Central Tamel S. Veríssimo	24 fogos 4 T1 10 T2 10 T3
131272 Proposta 3	Construções F. M. Magalhães, Lda.	Avenida Central Tamel S. Veríssimo	32 fogos 5 T1 13 T2 14 T3
131279 Proposta 4	Rui Pinheiro & Pinheiro, Lda. Proveitos e Oportunidades – Unipessoal, Lda.	Travessa do Cávado Tamel S. Veríssimo	80 fogos 20 T1 40 T2 20 T3
131300 Proposta 5	Barcelider, S.A.	Urbanização do Souto Arcozelo	44 fogos 24 T1 20 T2

Para melhor sistematização da presente Ata, determinou o Júri do Procedimento que as candidaturas serão identificadas por referência ao número de proposta atribuído, sempre que possível.

O júri procedeu à análise dos documentos que compõem cada uma das candidaturas, tendo-se verificado que quatro das candidaturas não cumpriam, de forma rigorosa, os requisitos formais estabelecidos no Programa/Caderno de Encargos, quer no que respeita aos documentos que



Alcub.
Sandra

deveriam instruir as candidaturas, quer quanto à completude das informações exigidas e que deveriam constar das propostas.

Nesse sentido, e nos termos previstos em sede do Programa/Caderno de Encargos, foram solicitados esclarecimentos aos candidatos, com vista a garantir a absoluta completude das propostas apresentadas.

2- PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Nos termos do Programa/Caderno de Encargos, ponto V) da Parte B, «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».

Efetuada a análise das candidaturas e, conforme já referido, verificando-se que foram detetadas insuficiências ao nível da completa e integral instrução das candidaturas nos termos previstos no Programa/Caderno de Encargos, determinou o Júri do Procedimento, face à faculdade concedida pelo Programa/Caderno de Encargos, ser de solicitar a todos os candidatos os esclarecimentos, informações ou documentos necessários à cabal avaliação das propostas apresentadas, em condições de absoluta igualdade procedimental.

Para melhor compreensão e sistematização, optou o Júri do Procedimento por indicar em proposta a proposta quais os esclarecimentos, informações e/ou documentos a solicitar a cada um dos candidatos:

N.º de Proposta	Esclarecimentos
2	Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:



Alcald. Sandra Dora

R

[Handwritten signature]

	<p>- Detetou-se que a identificação dos blocos que consta na planta de implantação (Bloco A01 e B01) difere da identificação que consta no quadro de proposta (Bloco C01);</p> <p>- Quanto ao fogo T2, sito no R/C, de ambos os blocos, a área privativa coberta (98m²) é superior a área bruta máxima da habitação (95m²), sendo que nos restantes fogos isso não se verifica.</p> <p>Solicita-se, ainda, que seja apresentada a caderneta predial urbana e rústica, dos respetivos prédios.</p>
<p>3</p>	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <p>- O preço total de venda proposto e a área bruta privativa que consta do anexo 1– apresentação de proposta difere do que consta na memória descritiva e justificativa;</p> <p>- Quanto ao fogo T2, sito no R/C, de ambos os blocos, a área privativa coberta (98m²) é superior a área bruta máxima da habitação (95m²), sendo que nos restantes fogos isso não se verifica.</p> <p>Solicita-se, ainda, que seja apresentada a caderneta predial urbana, do respetivo prédio.</p>
<p>4</p>	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <p>-Indicação expressa do prazo em meses;</p> <p>- O número de fogos por tipologia (quantidade expressa no Anexo 1- apresentação de proposta diferente da quantidade expressa no quadro sinóptico);</p> <p>Quanto ao certificado energético, nada é mencionado. Solicita-se que se esclareça este ponto, atendendo ao requisito expresso no ponto I da parte</p>



*Alcides
Sandra Dina*

(Signature)

(Signature)

(Signature)

	B do Programa/Caderno de Encargos (20% mais exigente que os requisitos NZEB).
5	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <p>- Quanto à área por tipologia de cada fogo habitacional.</p> <p>Quanto à certificação energética, é mencionado que será de classe A. No entanto, solicita-se que se esclareça este ponto, atendendo ao requisito expresso no ponto I da parte B do Programa/Caderno de Encargos (20% mais exigente que os requisitos NZEB).</p>

Para a prestação dos esclarecimentos, informações e/ou documentos solicitados nos termos da presente Ata, determinou o Júri do Procedimento conceder a todos os candidatos um prazo de 10 dias úteis, conforme estipulado no Programa/Caderno de encargos da Oferta Pública de aquisição, a contar da data do envio do email com a presente ata anexa.

Determinou ainda o Júri do Procedimento que os esclarecimentos, informações e/ou documentos solicitados devem ser remetidos para o endereço eletrónico dpm@cm-barcelos.pt com a indicação expressa do número de proposta atribuída a cada candidatura.

Decorrido o prazo concedido para o efeito, o Júri do Procedimento verificou que todos os candidatos responderam dentro do prazo, através do meio indicado para o efeito.

N.º de Proposta	Esclarecimentos
2	Em sede de prestação de esclarecimentos, a candidata vem apresentar a caderneta predial rústica e a caderneta predial urbana, bem como um quadro de proposta com a identificação (Bloco A01 e B01), tal como consta na planta de implantação, conforme o solicitado.



Handwritten signature: H. Lou...
Handwritten signature: Sandra Dias

Handwritten mark: P

Handwritten mark: P

Handwritten signature

	<p>No restante, vem a candidata esclarecer que a área privativa coberta do fogo T2, sito no R/C é de 95m². sendo igual à área bruta máxima da habitação.</p>
3	<p>Em resposta aos esclarecimentos prestados, a candidata veio apresentar a caderneta predial urbana do respetivo prédio.</p> <p>No restante, vem a candidata esclarecer que a área bruta privativa total da operação urbanística a desenvolver é de 3203,00m², propostos a um preço de 1.294,00€/m², perfazendo um total de 4.144.682,00€.</p> <p>Acrescenta a candidata que a área privativa coberta do fogo T2, sito no R/C é de 95m². sendo igual à área bruta máxima da habitação.</p>
4	<p>Em resposta ao pedido de esclarecimentos efetuado pelo Júri, veio a candidata referir o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Por lapso não foi mencionado a duração da obra, esta será realizada até ao dia 31 de Março de 2026. Desta forma teremos 24 meses para construir a totalidade das infraestruturas e os cinco edifícios de habitação multifamiliar." - "Penso que foram apresentados dois quadros sinóticos, o quadro sinótico do loteamento aprovado e o quadro sinótico que irá ser proposto para alteração. Este quadro como se pode verificar não interfere com o loteamento em si, nomeadamente com áreas a ceder, estacionamento, índices, etc. A única alteração será no interior de cada lote com mais 2 (dois) estacionamentos que estão garantidos em todos os lotes." - "Quanto aos certificados energéticos e ao requisito expresso no ponto I da parte B do Programa/ Caderno de Encargos (20% mais exigente que nos requisitos NZEB) são apresentados em anexo os pré certificados energéticos das frações mais desfavoráveis de cada um dos blocos."



Heleus.
Sandra

5	Em sede de prestação de esclarecimentos, a candidata vem apresentar um mapa de áreas por tipologia, bem como a demonstração de cumprimento dos requisitos técnicos.
---	---

(Handwritten marks: a circle, an arrow, and a signature)

3- ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Para efeitos do estipulado no Programa/Caderno de Encargos, procedeu o Júri do Procedimento à análise formal e material das propostas apresentadas nos termos de seguida enunciados, tendo concluído que:

- a) Verifica-se que as propostas foram entregues, dentro do prazo limite para a apresentação das mesmas, fixado até ao dia 26 de fevereiro de 2024;
- b) Verifica-se que as propostas apresentadas pelos candidatos e os esclarecimentos prestados respondem ao solicitado no Programa/Caderno de Encargos;
- c) Verifica-se ainda que os documentos apresentados pelos concorrentes se encontram devidamente assinados por pessoa com competência ou mandatada para representar a sociedade comercial concorrente.

Chegados a este ponto, deve o Júri do Procedimento deliberar sobre a admissão das propostas apresentadas ou a sua exclusão por se verificar algum dos casos expressamente mencionados no Ponto VII) da parte B do Programa/Caderno de Encargos.

3.1. Análise da proposta 1 apresentada à Parte B e proposta de exclusão:

Analisada a candidatura indicada verifica-se que a mesma incide sobre um terreno sito na Rua da Igreja, 4755-225, União de Freguesias Gamil e Midões, declarando os candidatos que o preço de venda corresponde a 1470,00€/m².

O Município de Barcelos, para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo o último valor mediano das vendas por metro quadrado (m²) de alojamentos familiares novos (euro), por

H. Lourenço
Sandra Silva

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, se este for superior, aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, conforme consta do Ponto 2 do Programa/Caderno de Encargos.

Atendendo que no concelho de Barcelos, à data de abertura deste Procedimento, o valor mediano das vendas por metro quadrado (m²) de alojamentos familiares novos (1.166,00€/m²) é inferior ao custo de promoção aplicável ao regime de habitação de custos controlados (cfr. figura 1 - 1.295,00€/m²), aplicamos assim o valor superior como referência do preço por m² (cfr. Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro).

B
G

VARIÁVEIS PARA DETERMINAÇÃO DO CUSTO DE PROMOÇÃO (CP)										
Tipo de Entidade	COOPERATIVA									
Certificação ambiental (máx 15%)	0,00%									
Localização (CR)	Continente									
CO (entre 1 e 1,12)	1,02									
CL (C/M)	1									
CA (Índice de Preços Habitação INE)	204,74 €									
Propriedade plena (S/N)	sim									
Direito de superfície (em anos)	0									

Período de referência dos dados	Índice de custo de construção de habitação nova (base - 2021)	CS *	Parâmetros de cálculo				Área brutas					
			VT** x CT*** (€/m ²) VT = (CL * 270 * 230) / CA/100, com o valor mínimo de 40	Habitação CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT (€/m ²) custo de promoção	Equipamentos complementares CP = CP habitação	Espaços de comércio e serviços CP = CP habitação x 80%	CPa (€/m ²) custo de promoção partes acessórias	Habitação (m ²)	Lugar de estacionamento (m ²)	Boxe de estacionamento (m ²)	Garagem individual (m ²)	Arrecadação (m ²)
Agosto de 2021	118,45	914,67 €	81,90 €	1 295 €	1 295 €	1 035,80 €	647,37 €					

*CS - é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9º atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.
** - VT - é o coeficiente relativo à aptidão do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 12.º do Código do R.

Figura 1

Destarte, considerando que a candidatura apresentada propõe um preço de venda correspondente a 1470,00€/m², conclui o Júri do Procedimento que não estão reunidas as condições necessárias para a aceitação da candidatura porquanto a mesma excede o valor máximo mencionado no Ponto 2 do Programa/Caderno de Encargos.

Acresce ainda que, foram divulgadas no site institucional do Município, juntamente com as peças do procedimento, um conjunto de FAQ's, em que o preço a pagar está claramente definido.



H. Duarte
Sandra Duarte

No primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, os interessados podiam pedir esclarecimentos (cfr. Ponto III da Parte B do Programa/Caderno de Encargos), não tendo sido pedido qualquer tipo de esclarecimento por parte do candidato.

Pelo exposto, propõe o Júri do Procedimento a exclusão da candidatura apresentada pelo candidato Eventos e Turismo – Herdade dos Corais, Lda., nos termos da alínea i) do ponto VII) da Parte B do Programa/Caderno de Encargos.

P
S

Analisadas as restantes candidaturas, estas encontram-se corretamente instruídas com toda a documentação necessária para proceder à avaliação e deliberou o Júri do Procedimento propor a admissão da proposta 2, proposta 3, proposta 4 e proposta 5, apresentadas na Parte B do Programa/Caderno de Encargos.

4- AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS NA PARTE B: APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

Analisadas as propostas, através de todas as diligencias acima permitidas ao Júri do Procedimento, 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%

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

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

Handwritten signature: J. Duarte
Handwritten signature: Sandra Dias

Valor de Venda da Proposta (VVP) – A avaliação será efetuada com base na seguinte fórmula (60%):

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

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].)

Handwritten signature: B
Handwritten signature: [illegible]

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 ponto.

Aplicando o critério de avaliação estabelecido no Programa/Caderno de Encargos verifica-se que a pontuação atribuída a cada um dos candidatos corresponde à seguinte:

Proposta	Critério VVP		Critério PE			Pontuação Final
		VVP		PE	Classificação PF	
Proposta 2	Vp (€/m2)	1294	0,08	PE	20	16,05
	Pmax (€/m2)	1295			4	

Proposta 3	Vp (€/m ²)	1294	0,08	PE	20	4	16,05
	Pmax (€/m ²)	1295					
Proposta 4	Vp (€/m ²)	1295	0	PE	24	1	4
	Pmax (€/m ²)	1295					
Proposta 5	Vp (€/m ²)	1295	0	PE	16	7	28
	Pmax (€/m ²)	1295					

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.

Atendendo ao empate da proposta 2 com a proposta 3, aplicamos o I critério de desempate. A proposta 2 tem uma área bruta privativa de 2378,00 m² e a proposta 3 apresenta uma área bruta privativa de 3203,00 m². A proposta com a maior área bruta privativa é a proposta 3.

Face à pontuação atribuída a cada um dos fatores e subfactores estabelecidos no critério de avaliação constante do Programa/Caderno de Encargos., verifica-se a seguinte pontuação final e ordenação das propostas:

Posição	Proposta	Pontuação Final
1.º	5	28
2.º	3	16,05
3.º	2	16,05
4.º	4	4



Handwritten signatures: "H. Sousa" and "Sandra Silva"

Verificada a admissão e exclusão das propostas e aplicado o critério de avaliação para efeitos de ordenação das mesmas, importa agora avaliar o cumprimento da dotação financeira prevista para a parte B do Programa/Caderno de Encargos assim como o cumprimento dos pressupostos financeiros previstos no Aviso de Publicação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

Handwritten initials and a blue arrow pointing right.

Para este efeito, o Júri do Procedimento irá atentar ao valor por m2 de área bruta privativa e ao valor total da venda proposto:

Posição	Proposta	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	5	1295,00€	3 540,12	4 584 455,40 €
2.º	3	1294,00€	3 205,00	4 147 270,00 €
3.ª	2	1294,00€	2 378,00	3 077 132,00 €
4.ª	4	1295,00€	7 500,00	9 712 500,00 €
Total				21 521 357,40 €

Importa agora avaliar o cumprimento das necessidades estipuladas por Zonas no Programa/Caderno de Encargos:

Necessidades Habitacionais Previstas				
Zona	T1	T2	T3	T4
1	51	48	2	1
2	7	4	1	0
3	9	1	1	1

Fogos Habitacionais Apresentados Nas Candidaturas				
Posição	Proposta	Zona	Tipologia	Quantidades
1.º	5	1	T1	24
			T2	20



Handwritten signature: Sandra Dora

2.º	3	3	T1	5
			T2	13
			T3	14
3.º	2	3	T1	4
			T2	10
			T3	10
4.º	4	3	T1	20
			T2	40
			T3	20

Handwritten signature: P

Handwritten signature: P

Analisadas as propostas, o Júri do Procedimento deliberou aceitar a proposta número 5, ordenada em primeiro lugar.

5- CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto propõe o Júri do Procedimento:

- A) A exclusão da proposta 1, com fundamento na alínea i) do ponto VII) da Parte B do Programa/Caderno de Encargos, nos termos melhor explanados no relatório preliminar;
- B) A admissão das propostas 2, 3, 4 e 5, por se encontrarem em conformidade com os requisitos objetivos e subjetivos do Programa/Caderno de Encargos;
- C) A aprovação da ordenação das candidaturas de acordo com a aplicação do critério de avaliação fixado:

Posição	Proposta	Pontuação Final
1.º	5	28
2.º	3	16,05
3.º	2	16,05
4.º	4	4



H. Sousa
Sandra D.

D) A aceitação da proposta admitida de acordo com as necessidades elencadas no Programa/Caderno de Encargos:

Posição	Proposta	Zona	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	5	1	1295,00€	3 540,12	4 584 455,40 €

P
S

Não obstante, existir verba disponível, e terem sido admitidas as propostas 2, 3, 4 e 5, apenas poderá ser aceite a proposta 5, ordenada em primeiro lugar, sendo que as seguintes propostas 2, 3, e 4, excedem o número de fogos previstos no Programa/Caderno de Encargos, para a respetiva zona.

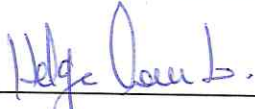
O Município de Barcelos, nos termos do programa/Caderno de Encargos, pode deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento, conforme considere necessário e/ou conveniente, nos termos do Acordo de Colaboração celebrado.

Em face de tudo o exposto e em cumprimento do disposto no Programa/Caderno de Encargos submete-se o presente Relatório Preliminar à audiência prévia dos candidatos, para, querendo, sobre o mesmo se pronunciarem por escrito ao abrigo da audiência prévia, conferindo-se-lhes para o efeito o prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente Relatório Preliminar, o qual vai ser assinado por todos os membros do Júri.


Barcelos, 15 de março de 2024

Presidente do Júri do Procedimento



(Dra. Helga Coelho)

1.ª Vogal



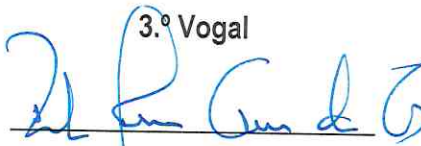
(Dra. Sandra Dias)

2.º Vogal



(Dr. Nuno Oliveira)

3.º Vogal



(Eng. Paulo Costa)

4.º Vogal



(Arq. Rui Sousa)