

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



FAQ respeitante à 2.ª OPA, integrada no programa 1.º Direito:

○ O que é o programa 1.º Direito?

O 1.º Direito é um programa criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04/06, na sua redação atual, de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e que não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Na presente data, o financiamento do programa 1.º Direito encontra-se assegurado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), publicado pelo Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, republicado a 10 de julho de 2023, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro.

○ O que é a oferta pública de aquisição de habitações?

Atento o parque público habitacional existente no Município de Barcelos e de acordo com as conclusões extraídas do diagnóstico global das carências habitacionais identificadas no concelho, consubstanciado na Estratégia Local de Habitação aprovada, identificou-se, entre outras, a solução habitacional de aquisição de habitações para destinar a arrendamento no âmbito do programa 1.º Direito.

Consequentemente, o Município de Barcelos lançou o presente procedimento de oferta pública de aquisição (OPA) de habitações, com vista à aquisição de 74 fogos habitacionais já edificados, em construção ou a construir, garantindo, deste modo, a participação de todos os candidatos elegíveis interessados e bem assim a consulta pública prévia ao mercado imobiliário.

Com vista a cumprir os objetivos fixados neste procedimento, o Município de Barcelos pretende despende um montante global de 7 644 566,30€ (sete milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e sessenta e seis euros e trinta cêntimos).

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



○ Quem pode candidatar-se à oferta pública de aquisição de habitações?

Podem apresentar propostas de venda de frações/prédios todas 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, ou, na situação expressamente prevista no programa/caderno de encargos, promitentes compradores, de imóveis localizados no concelho de Barcelos, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

Acresce que podem também apresentar propostas de venda de frações/prédios as heranças indivisas compostas por imóveis que cumpram os requisitos do presente procedimento, desde que todos os herdeiros que as integram manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta.

○ Qual o procedimento para a submissão de candidaturas?

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).

A apresentação das propostas deverá ser acompanhada de formulário próprio devidamente preenchido, intitulado de “Proposta de Venda de Imóvel de Habitação”, junto pelo Anexo I do programa/caderno de encargos, em envelope fechado, com a seguinte identificação no exterior:

- a) OPA N.º 2/DPM;
- b) Identificação dos interessados.

O prazo para a apresentação de propostas termina às 17h00 do 30.º dia a contar, de modo contínuo, da publicitação do edital, isto é, até às 17h00 do dia 14 de abril de 2025.

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



Quais os documentos que devem integrar a candidatura?

Os documentos que deverão instruir cada candidatura dependem do estado do imóvel, isto é, se se encontram já edificados ou, alternativamente, em construção ou a construir.

Com efeito, caso respeite a fogos habitacionais já edificados, a candidatura deverá ser instruída com os documentos previstos no item III) do programa/caderno de encargos, que ora se reproduz:

- a) Formulário próprio intitulado de “Proposta de Venda de Imóvel de Habitação”, que constitui o Anexo I do programa/caderno de encargos, devidamente preenchido e assinado pelos proponentes, onde conste a:
 - i. 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;
 - ii. Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação que o comprove;
 - iii. 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;
 - iv. Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;
 - v. Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;
 - vi. Indicação da área bruta privativa do imóvel.
- b) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e as suas principais características;
- c) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



Por seu turno, caso a candidatura respeite a fogos habitacionais a construir ou em construção, deverão ser juntos os documentos fixados no item III) do programa/caderno de encargos, a saber:

- 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 programa/caderno de encargos da 2.ª OPA;
- 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 da futura edificação, com uso habitacional;
- 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:
 - i. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
 - ii. Implantação do edifício;
 - iii. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



- iv. Prazo de execução da obra (em meses) e respetivo cronograma cuja data limite de execução nunca poderá ultrapassar as datas-limite previstas na tabela publicada no ponto 2. do programa/caderno de encargos, 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.

Em todo o caso, as propostas e todos os documentos e comunicações, apresentados durante todas 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 proponente declara, para todos os efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais.

Como vai ser efetuada a seleção 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 m2 de Área Bruta Privativa - 45 % (**VVP**);
- B. Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada - 5% (**EC**);
- C. Prazo máximo de entrega - 50% (**PME**).

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

$$PF = (45\% \times VVP) + (5\% \times EC) + (50\% \times PME)$$

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



- a. Valor da venda proposto € /por m2 de Área Bruta Privativa - 45 % (**VVP**):
 - i. Até 1 295,00€: 10 pontos;
 - ii. Até 1 300,00€: 9 pontos;
 - iii. Até 1 333,42€: 8 pontos;
- b. Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada - 5% (**EC**):
 - i. Excelente: 10 pontos;
 - ii. Bom: 7 pontos;
 - iii. Médio: 5 pontos.

Para efeitos de avaliação das propostas referentes aos fogos em construção ou a construir, será atribuída a pontuação, no campo do estado de conservação do imóvel, de excelente (que corresponde a 10 pontos).

- c. Prazo máximo de entrega - 50% (**PME**):
 - i. Até 31/05/2026: 10 pontos;
 - ii. Até 30/06/2026: 9 pontos;
 - iii. Até 31/08/2026: 8 pontos;
 - iv. Até 31/12/2026: 7 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 – Sorteio.

Quais são as possíveis vantagens na participação neste procedimento?

Para além da possibilidade de venda dos imóveis nos termos e condições definidas no presente procedimento, a 2.ª OPA concede ao candidato, desde que cumpridos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, várias vantagens, tais como:

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



- Nos termos e condições legalmente previstas, isenção de tributação em sede de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa ao Município de Barcelos, dos imóveis para habitação e terrenos para construção, salvo exceções legais;
- Atento o reconhecido interesse social na população local pela concretização do presente procedimento, existe, ainda, a possibilidade de isenção do pagamento de taxas urbanísticas das operações promovidas no seio deste procedimento, nos termos previstos no regulamento municipal aplicável.

Tem dúvidas sobre a 2.ª oferta pública de aquisição?

Qualquer questão ou pedido de esclarecimento referente ao procedimento respeitante à 2.ª oferta pública de aquisição de habitações pode ser remetida, mediante correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt.

Legislação aplicável:

- Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.
- Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelas Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro, e Portaria n.º 69-B/2024, de 23 de fevereiro, que revê o Regime de Habitação de Custos Controlados, na sua redação atual

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



- Art. 6.º n.º 13 do DL n.º 101-D/2020, de 20 de dezembro, na sua redação atual, que remete para o n.º 1 do Anexo ao Despacho n.º 6476-E/2021, de 01 de julho, que, por seu turno, estabelece os requisitos mínimos a verificar pelos edifícios de habitação novos no que respeita à classificação como edifícios com “necessidades quase nulas de energia” (nZEB – nearly Zero-energy buildings), na sua redação atual.
- Art. 71.º-A n.º 7 do DL n.º 215/89, de 01 de julho, que aprovou o Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação que lhe foi conferida pelo Art. 29.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, e alterada pelo Art. 262.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.
- Art. 8.º do Regulamento n.º 566/2015, designado de Regulamento de Taxas pela Realização de Infraestruturas Urbanísticas e Obras de Edificação do Município de Barcelos, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 159, no dia 17 de agosto de 2015.
- Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 111, no dia 11 de junho de 2024, através do Aviso n.º 12168/2024/2.
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024, de 25 de setembro, que autoriza o IHRU, I.P., a realizar a despesa no âmbito da contratualização com beneficiários do programa do 1.º Direito.