

RELATÓRIO PRELIMINAR

2ª 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

Abril 2025

ATA DE JÚRI

Aos 15 dias do mês de abril de 2025, reuniu o júri do procedimento designado pelo Município no âmbito do procedimento lançado por Edital denominado “2ª 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; Dr. Nuno Oliveira, na qualidade de 1.º Vogal; Eng. Paulo Costa, na qualidade de 2.º Vogal; Arq. Rui Sousa, na qualidade de 3.º Vogal, Eng.ª Isabel Silva, enquanto 1.ª Vogal Suplente, em face da ausência da 4.ª Vogal, Dr.ª Alcina Nogueira; Dr. Pedro Maciel, na qualidade de 5.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.

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 14 de abril de 2025.

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 2 propostas.

Procede-se de seguida a identificação das propostas, ordenadas de acordo com a data de entrega no balcão único do Município de Barcelos.

Data de entrega/ N.º de Proposta	Candidato	Localização do Imóvel Rua/Freguesia	N.º de frações e tipologias
11/04/2025 Proposta 1	Construções F. M. Magalhães, Lda.	Avenida Central Tamel S. Veríssimo	24 fogos 4 T1 10 T2 10 T3
14/04/2025 Proposta 2	Eventos e Turismo – Herdade dos Corais, Lda	Rua da Igreja Midões	42 fogos 12 T1 30 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.

2. 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 14 de abril de 2025;
- b) Verifica-se que as propostas apresentadas pelos candidatos 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 VIII) do Programa/Caderno de Encargos.

2.1. Análise da proposta 1:

Analisada a candidatura indicada verifica-se que a mesma incide sobre dois terrenos sitos na Avenida Central, Freguesia de Tamel S. Veríssimo, declarando os candidatos que o preço de venda corresponde a 1.333,00€/m², com o prazo de entrega a 31/05/2026.

O Município de Barcelos, para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos e atendendo ao prazo de entrega, considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo valor por metro quadrado, até ao valor máximo de 1.333,42€, conforme consta do Ponto 2 do Programa/Caderno de Encargos.

Atendendo ao prazo de entrega proposto, o valor encontra-se dentro do limite máximo a que o Município de Barcelos se propôs a pagar.

Considerando ainda que a proposta 1 inclui Tipologias T1, T2 e T3, e o Município de Barcelos, apenas pretende adquirir tipologias T1 e T2, conforme consta do Ponto 1 do Programa/Caderno de Encargos, apenas serão consideradas essas mesmas tipologias (T1 e T2), conforme o pretendido.

Assim, considerando que a proposta apresentada, conclui o Júri do Procedimento que estão reunidas as condições necessárias para a aceitação parcial da proposta 1, no que respeita aos fogos de Tipologia T1 (4 fogos) e de Tipologia T2 (10 fogos).

2.2. Análise da proposta 2 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

médio de venda corresponde a 1.305,00€/m², prevendo a entrega faseada dos fogos até 18/12/2026, conforme indicado no cronograma.

O Município de Barcelos, para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos e atendendo ao prazo de entrega, considerará o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo valor por metro quadrado, até aos valores máximos constantes da tabela do Ponto 2 do Programa/Caderno de Encargos.

Considerando aos prazos mencionados no cronograma remetido, o Município apenas pagaria o valor máximo por metro quadrado, da seguinte forma:

- a) Residência Girassol (8 T2), com conclusão até 20/03/2026 – valor proposto de 1.305,00€/m²;
- b) Residência Camélia (8 T2), com conclusão até 26/06/2026 - valor proposto de 1.305,00€/m²;
- c) Residência Magnólia (4 T1 e 6 T2), com conclusão até 21/08/2026 – valor máximo de 1.300,00€/m²;
- d) Residência Orquídea (8 T2), com conclusão até 18/12/2026 – valor máximo de 1.295,00€/m²;
- e) Residência Tulipa (8 T1), com conclusão até 18/12/2026 – valor máximo de 1.295,00€/m².

Verifica-se ainda que a proposta, não foi devidamente instruída, no que concerne à:

1. Certificação Energética, atendendo ao requisito expresso no ponto I da parte B do Programa/Caderno de Encargos (20% mais exigente que os requisitos NZEB), em que é obrigatório, para os fogos a construir um certificado energético de A+ ou superior;
2. 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, tendo sido remetido uma informação de licenciamento que não corresponde a operação urbanística proposta (o prédio indicado na informação difere da certidão permanente predial enviada, bem como a quantidade de fogos a construir).

Ademais, o formulário previsto na alínea III) “Modo de Apresentação de Propostas” (Anexo I), não foi devidamente preenchido, não tendo sido mencionado o prazo de entrega, nem o preço real por metro quadrado.

Pelo exposto, conclui o Júri do Procedimento que não estão reunidas as condições necessárias para a aceitação da proposta 2, e propõe a exclusão da candidatura apresentada pelo candidato Eventos e Turismo – Herdade dos Corais, Lda., nos termos da alínea i), ii) e iv) do ponto VIII) do Programa/Caderno de Encargos.

Analisadas as candidaturas, encontra-se a proposta 1 corretamente instruída, com toda a documentação necessária para proceder à sua avaliação deliberando o Júri do Procedimento propor a sua admissão parcial.

2- AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS: APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

Analisada a proposta, através de todas as diligências 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 € /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 centésimas:

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

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;

Os fogos em construção ou a construir serão classificados no estado de conservação — excelente.

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;

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 EC			Critério PME			Pontuação Final
	Vp (€/m2)	pontos	VVP	estado	pontos	EC	PME	pontos	PME	Classificação PF
Proposta 1	1.333,00€	8	3,6	Fogos a construir-Excelente	10	0,5	31 de maio de 2026	10	5	9,1

Face à pontuação atribuída a cada um dos fatores e subfatores 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	1	9,1

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 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.

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	1	1.333,00€	1.192 m2	1.588.936,00 €
Total				1.588.936,00 €

Analisadas as propostas, o Júri do Procedimento deliberou aceitar parcialmente a proposta número 1, ordenada em primeiro lugar, nomeadamente os 4 fogos de tipologia T1 e os 10 fogos de tipologia T2.

B) CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto propõe o Júri do Procedimento:

- A) A exclusão da proposta 2, com fundamento na alínea i), ii) e iv) do Programa/Caderno de Encargos, nos termos melhor explanados no relatório preliminar;
- B) A admissão parcial da proposta 1, por se encontrar 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	1	9,1

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

Posição	Proposta	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	1	1.333,00€	1.192 m2	1.588.936,00 €

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 abril de 2025

Presidente do Júri do Procedimento

(Dra. Helga Coelho)

Presidente

(Dr. Nuno Oliveira)

1.ª Vogal

(Eng. Paulo Costa)

2.º Vogal

(Arq. Rui Sousa)

3.º Vogal

(Eng. Isabel Silva)

1.º Vogal Suplente

(Dr. Pedro Maciel)

5.º Vogal