

h

CANDIDATURA - EDITAL

“OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO – AVISO DE PUBLICITAÇÃO N.º 01/CO2-i01/2021 – COMPONENTE 02 – HABITAÇÃO”

1

Eduardo Vítor de Almeida Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia com o pelouro da Habitação e Arrendamento Público, torna pública a intenção do Município de Vila Nova de Gaia de adquirir, por um lado, 274 (duzentas e setenta e quatro) frações já edificadas à data de publicação do presente Edital, que reúnam as condições de habitabilidade adequadas, independentemente de as mesmas se encontrarem prontas a habitar ou careçam da realização prévia de obras de reabilitação e, por outro lado, adquirir 280 (duzentas e oitenta) frações, a construir após a data de publicação do presente Edital, que devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, destinadas a, 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, 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, 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.

O presente Edital será dividido em 2 partes:

- A. Aquisição de 274 (duzentas e setenta e quatro) frações, já edificadas à data do presente Edital, até ao montante indicativo de 35.000.000,00 € (trinta e cinco milhões de euros);**
- B. Aquisição de 280 (duzentas e oitenta) frações, a construir após a data de publicação do presente Edital, até ao montante indicativo de 35.000.000,00 € (trinta e cinco milhões de euros).**

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

Para adquirir as frações *supra* mencionadas, o Município de Vila Nova de Gaia obteve um financiamento de **70.000.000,00€** (setenta milhões de euros), no âmbito 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.

Nesta senda, conforme fixado no Acordo Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Gaia e da Estratégia Local de Habitação, estima-se que o valor financiado de **70.000.000,00 €** (setenta milhões de euros) seja dividido em duas partes iguais de **35.000.000,00 €** (trinta e cinco milhões de euros) para a Aquisição do conjunto de frações já edificadas e para a Aquisição do conjunto de frações a construir.

Não obstante a divisão do financiamento em partes igualitárias conforme acima exposto, cumpre patentear que, após a análise das propostas apresentadas pelos candidatos ou na falta de oferta na parte A ou B do presente Edital, nada obsta a que possa haver transferência da verba destinada à aquisição do conjunto de frações já edificadas para a Aquisição do conjunto de frações a construir ou vice-versa.

Desta feita, o Município de Vila Nova de Gaia pode deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total em cada uma das partes do presente Edital, conforme considere necessário e/ou conveniente, até ao valor máximo do montante financiado pelo Acordo Operativo celebrado.

A. AQUISIÇÃO DE 274 FRAÇÕES, JÁ EDIFICADAS À DATA DO PRESENTE EDITAL:

I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes ao tipo T1, T2, e T3, nas seguintes quantidades:

- Tipologia T1: 81 frações;
- Tipologia T2: 162 frações;
- Tipologia T3: 31 frações.

As tipologias de habitação a construir são do tipo T1, T2 e T3, devendo existir um equilíbrio entre o n.º total de fogos e as diferentes tipologias, e têm como referência os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidas no RGEU:

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

6

As frações 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, a frações 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.

3

As frações devem apresentar-se em bom estado de conservação, designadamente quanto ao revestimento da fachada (livre de humidade, desmembramento de argamassas de recobrimento, etc), à impermeabilização da cobertura, ao revestimento de tetos e paredes, pavimento, caixilharias, entre outros elementos estruturantes que assegurem o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental.

Do ponto de vista do seu desempenho energético, as frações deverão, sempre que possível, encontrar-se em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, na redação resultante das suas sucessivas alterações, 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, as frações deverão ser dotadas de certificado energético B- ou superior, no caso de frações novas prontas a habitar ou certificado energético C ou D no caso de frações adquiridas com o propósito original de serem reabilitadas. No caso destas últimas, haverá que ser possível, do ponto de vista técnico e funcional, melhorar o desempenho energético em, pelo menos, 10% da relação ao indicador de desempenho de aquecimento ou de arrefecimento anterior à obra, devendo tal ser atestado mediante a apresentação de certificação energética final.

Do ponto de vista energético, as frações propostas deverão cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Para aquisição das frações, estima-se que o Município de Vila Nova de Gaia realizará um investimento total cifrado em € 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de euros), nos termos resultantes do Acordo Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana,

I.P. e o Município de Vila Nova de Gaia e da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal ocorrida a 20.05.2021. 

Contudo, não obstante se preveja a divisão do financiamento em partes igualitárias para a aquisição do conjunto de frações já edificadas e para a aquisição do conjunto de frações a construir, conforme exposto nas Considerações Prévias, nada obsta a que o Município de Vila Nova de Gaia possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente edital e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito, independentemente de ultrapassarem o montante inicialmente previsto. 

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

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.

III) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de venda de frações 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 de Vila Nova de Gaia.

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 expresso na apresentação da proposta.

IV) REQUISITOS OBJETIVOS DA PROPOSTA

Sem prejuízo dos requisitos técnicos acima descritos, os imóveis deverão ainda cumprir as seguintes condições jurídicas mínimas:

- 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;
- 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.

5

V) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado em sítio eletrónico titulado pelo Município de Vila Nova de Gaia (www.cm-gaia.pt) e pela empresa municipal Gaiurb, E.M. (www.gaiurb.pt), sendo possível o acesso a tal formulário através de autenticação informática através de Cartão de Cidadão ou Chave Digital Móvel. O referido sítio eletrónico será, de igual modo, o meio preferencial de troca de comunicações inerentes à tramitação do presente procedimento.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

- a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- 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 e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² previsto;
- 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 incluíam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

07

VI) PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 45.º dia a contar da publicitação do presente Edital.

6

VII) 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:** António Miguel Castro;
- b) **1.º Vogal:** Patrícia Lopes;
- c) **2.º Vogal:** Dina Henriques;
- d) **Suplente:** Claudia Teixeira;
- e) **Suplente:** André Correia.

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, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada e a conformidade do preço proposto.

As vistorias técnicas determinarão ainda:

- a) As condições da fração proposta para cumprir o fim a que se destina;
- b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel;

- 8
- 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 que irá integrar o processo de avaliação do imóvel alvo de vistoria técnica.

A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelos seguintes elementos:

- a) **Presidente:** Hélder Costa
- b) **1.º Vogal:** Dora Maia;
- c) **2.º Vogal:** Helga Nair;
- d) **Suplentes:** Carla Pires;
- e) **Suplentes:** Elsa Barbedo.

Nas faltas e impedimentos dos elementos da Comissão Técnica, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

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.

O Júri do Procedimento pode solicitar, por uma só vez, aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. 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.

VIII) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas admitidas serão hierarquizadas e selecionadas, por localização geográfica, de modo a assegurar uma distribuição equitativa do investimento pelas diferentes zonas do concelho.

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 — 40 %;

b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria realizada pela Comissão Técnica— 30%:

- I. Excelente: 10 pontos;
- II. Bom: 7 pontos;
- III. Médio: 5 pontos;
- IV. Mau: 2 pontos;
- V. Péssimo: 0 pontos;

c) Desempenho Energético – 30%:

- 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.

A avaliação do fator relacionado com o estado de conservação do imóvel apresentado pelo Concorrente rege-se pela matriz de avaliação constante do Anexo I ao presente Edital.

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa.

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 Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Gaia.

IX) 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 direito real menor ou direito pessoal de gozo, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- 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.

X) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

XI) 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 viii. 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 subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.



Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Vila Nova de Gaia reverter a decisão caso o candidato venha apresentar argumentos que o justifiquem.

XII) ADJUDICAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

10

O Município de Vila Nova de Gaia, 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.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Vila Nova de Gaia, os contratos de compra e venda serão outorgados no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos.

O imóvel deverá ser entregue pelo alienante nos 20 (vinte) dias úteis após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

XIII) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Município de Vila Nova de Gaia deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P..

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.

B. AQUISIÇÃO DE 280 FRAÇÕES A CONSTRUIR APÓS A DATA DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE EDITAL.

I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes ao tipo T1, T2 e T3, de forma a assegurar o cumprimento do Acordo Operativo celebrado no âmbito do Programa 1.º Direito, aproximadamente nas seguintes quantidades:

- Tipologia T1: 81 frações;
- Tipologia T2: 165 frações;
- Tipologia T3: 34 frações.

As tipologias de habitação a construir são do tipo T1, T2 e T3, devendo existir um equilíbrio entre o n.º total de fogos e as diferentes tipologias, e têm como referência os limites mínimos de área bruta por tipologia, estabelecidas no RGEU:

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

Embora nunca devam exceder os limites máximos estabelecidos na Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro:

	T1	T2	T3
Área bruta por tipologia – referencial (metros quadrados)	73	95	117

As frações a adquirir pelo Município de Vila Nova de Gaia deverão ser construídas 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 frações 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.

As frações devem ser construídas de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental.

Do ponto de vista energético, as frações propostas deverão ser construídas de maneira a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Os prédios e frações 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.

II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Para aquisição das frações, estima-se que o Município de Vila Nova de Gaia realizará um investimento total cifrado em € 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de euros), nos termos resultantes do Acordo Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Gaia e da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal ocorrida a 20.05.2021.

Contudo, não obstante se preveja a divisão do financiamento em partes igualitárias para a aquisição do conjunto de frações já edificadas e para a aquisição do conjunto de frações a construir, conforme exposto nas Considerações Prévias, nada obsta a que o Município de Vila Nova de Gaia possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total nos casos em que as propostas apresentadas pelos candidatos reúnam os pressupostos constantes no presente edital e prossigam as finalidades de interesse público que se pretende alcançar com o Programa 1.º Direito, independentemente de ultrapassarem o montante inicialmente previsto.

Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

67

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.

III) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de construção e venda de frações, 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 na área geográfica de Vila Nova de Gaia, 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 Edital.

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 e 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 Vila Nova de Gaia, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato.

A mencionada caução será liberdade aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Vila Nova de Gaia, no caso da candidatura ser aceite e selecionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

IV) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado em sítio eletrónico titulado pelo Município de Vila Nova de Gaia (www.cm-gaia.pt) e pela empresa municipal Gaiurb, E.M. (www.gaiurb.pt), sendo possível o acesso a tal formulário através de autenticação informática através de Cartão de Cidadão ou Chave Digital Móvel. O referido sítio eletrónico será, de igual modo, o meio preferencial de troca de comunicações inerentes à tramitação do presente procedimento.

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

- a) Identificação do proprietário do imóvel, juntamente com Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial;
- b) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;
- c) 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;
- d) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- e) Morada de localização do futuro imóvel;
- f) 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;
- g) Memória descritiva das soluções a implementar;
- h) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m² previsto;
- i) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;
- j) 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 incluem, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

V) PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 45.º dia a contar da publicitação do presente Edital.

VI) 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:** António Miguel Castro;
- b) **1.º Vogal:** Patrícia Lopes;

- c) **2.º Vogal:** Dina Henriques;
- d) **Suplente:** Claudia Teixeira;
- e) **Suplente:** André Correia.

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 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.

A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelos seguintes elementos:

- a) **Presidente:** Helder Costa;
- b) **1.º Vogal:** Dora Maia;
- c) **2.º Vogal:** Helga Nair;
- d) **Suplentes:** Carla Pires;
- e) **Suplentes:** Elsa Barbedo.

Nas faltas e impedimentos dos elementos da Comissão Técnica, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

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, por uma só vez, aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. 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.

VII) 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 — 40 %;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALPP) — 20%;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) – 20%
- d) Prazo de execução (PE) do projeto – 20%

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:

$$PF = (40 * VVP) + (20 * ALP) + (20 * QTP) + (20 * PE)$$

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

$$VVP = 100 - \left[\left(\frac{Vp}{Pmax} \right) * 100 \right]$$

Em que:

Vp – valor de venda proposta por €/por m2 de área bruta privativa;

Pmax – Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação)

Avaliação da Localização da Proposta (ALP) – A avaliação será obtida com base na seguinte fórmula:

$$ALP = (30\% * PTP) + (30\% * PA) + (15\% * PEP) + (25\% * NF)$$

Em que:

PTP – Proximidade a transportes públicos

PA – Proximidade a amenidades. Entende-se por amenidades os equipamentos públicos e privados e estabelecimentos comerciais e de serviços que servem de suporte às necessidades do dia-a-dia dos ocupantes e contribuem para o seu bem-estar.

PEP – Proximidade a espaços públicos de fruição colectiva e interesse reconhecido

NF – Número de fogos disponibilizados para o mercado.

A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes parâmetros:

PTP – Proximidade a transportes públicos (30%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos

PA – Proximidade a amenidades (30%)

Proximidade a amenidades	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades	5 pontos

num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros	2 pontos

PEP – Proximidade de espaços públicos de fruição colectiva e interesse reconhecido (15%)

18

Proximidade de espaços públicos de fruição colectiva e interesse reconhecido	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local próximo de espaços públicos de fruição colectiva e interesse reconhecido	10 pontos
A proposta não se encontra situada em local próximo de espaços públicos de fruição colectiva e interesse reconhecido.	5 pontos

NF – Número de fogos disponibilizados para o mercado (25%)

Número de fogos	Pontuação
Mais de 81 habitações	10 pontos
Entre 41 a 80 habitações	5 pontos
Entre 20 a 40 habitações	2 pontos
Menos de 20 habitações	1 ponto

Qualidade técnica da proposta (QTP) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$QTP = (40\% * I) + (60\% * CS)$$

Em que:

I – Implantação do edifício;

CS – Certificação de sustentabilidade;

I – Implantação do Edifício (40%)

Implantação do edifício	Pontuação
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente.	10 pontos
As fachadas do edifício encontram-se maioritariamente orientadas no quadrante NO/NE.	5 pontos

9

CS – Certificação de sustentabilidade (60%)

19

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto.	10 pontos
A proposta não prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto.	5 pontos

Prazo de execução (PE) do projeto (20%) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 14 meses	10 pontos
Entre 14 a 16 meses	7 pontos
Entre 16 meses a 20 meses	5 pontos
Entre 20 a 24 meses	2 pontos
Mais de 24 meses	1 ponto

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa do bem imóvel.

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 Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Gaia.

VIII) RELATÓRIO PRELIMINAR

Handwritten signature

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.

20

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. Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente Edital;
- iv. O formulário previsto na alínea IV) Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
- v. 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;
- vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- 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-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

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 IX) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Vila Nova de Gaia reverter a decisão caso o candidato venha apresentar argumentos que o justifiquem.

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

O Município de Vila Nova de Gaia, 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.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Vila Nova de Gaia, quando a candidatura tenha sido instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o candidato apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva cópia de certidão permanente de registo predial do respetivo imóvel, sob pena de caducidade da adjudicação conferida.

Impreterivelmente, serão outorgados os contratos de promessa de compra e venda referentes a todas as candidaturas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término do prazo fixado no parágrafo anterior (se aplicável) ou da data da admissão da candidatura e acordo quanto ao respetivo valor.

XII) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

Durante a construção dos imóveis, o Município de Vila Nova de Gaia, nomeadamente a Comissão Técnica a que acima se alude, 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 Vila Nova de Gaia, 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:

22

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

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.

XIII) 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 Vila Nova de Gaia, 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.

XIV) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Município de Vila Nova de Gaia deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, o qual não pode exceder o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P..

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, no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

XV) GARANTIA BANCÁRIA

23

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

Consequentemente, o Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

XVI) OUTORGA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel.

O alienante compromete-se a entregar o imóvel 5 dias após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.

O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta na Direção Municipal de Administração e Finanças da Câmara Municipal de Gaia, sita em Rua Álvares Cabral, e na Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M. - Administração, sita no Largo de Aljubarrota, n.º 13, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais: ofertapublicahabitacao@cm-gaia.pt

Vila Nova de Gaia, 8 de abril de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia,



(Eduardo Vítor de Almeida Rodrigues)

