



L. J.

EDITAL

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO 1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

É intenção do Município de Guimarães adquirir até 401 fogos, de acordo com a tipologia constante deste documento, em construção ou a construir após a data de publicação do respetivo Anúncio de procedimento (Edital), que devem reunir as condições de habitabilidade adequadas e abaixo descritas, destinadas a, no seio do programa “1.º Direito”, ser entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, nas suas redações atuais.

PARTE I) CARATERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR

1. Podem apresentar propostas de venda de frações autónomas, no âmbito do presente procedimento, 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 ou sobre o qual tenham um contrato promessa de compra e venda, localizados na área geográfica do Município de Guimarães, nos quais pretendam construir e vender imóveis.
2. A opção de blocos habitacionais que contemplem uma construção industrializada, modular e pré-fabricada, promovendo dessa forma uma maior eficiência do processo construtivo e redução do prazo de execução, uma circularidade da economia pela valorização do edifício no final do seu ciclo de vida e uma menor produção de resíduos, **será valorizada no processo de avaliação das propostas**. Esta opção visa promover a sustentabilidade do processo construtivo, um menor consumo de recursos naturais e energia e consequentemente uma menor pegada ecológica.
3. Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes ao tipo T1, T2, T3 e T4, previstos na Estratégia Local de Habitação, adiante designada por ELH, aprovada no âmbito do Programa 1.º Direito, com os rácios por bloco habitacional indicados no anexo 1 deste edital.
4. O número mínimo de frações a construir em cada bloco habitacional não poderá ser inferior a 10 (dez) e superior a 80 (oitenta).
5. Poderá ser apresentada proposta para frações ou blocos habitacionais em construção, desde que as mesmas cumpram com os princípios deste edital, sendo a sua avaliação realizada em concordância com os pressupostos do mesmo.
6. Caso algum bloco habitacional tenha mais do que uma entrada coletiva a avaliação de cada uma das frações será efetuada considerando essa opção, nomeadamente para efeitos de cálculo das distâncias a amenidades.
7. As áreas das frações e dos empreendimentos devem enquadrar-se nos valores previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.
8. As frações devem ser entregues com licença de habitabilidade emitida, devendo as cozinhas estar equipadas com o respetivo mobiliário (banca e armários) e equipamento de aquecimento de águas sanitárias do tipo bomba de calor.
9. Os empreendimentos e frações a promover devem cumprir o previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.
10. As frações a adquirir pelo Município 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

L. J.

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.

11. As frações devem ser construídas de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo e assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e *performance* ambiental, conforme regras definidas no presente procedimento.
12. Os empreendimentos 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.
13. **Serão valorizados** os edifícios ou frações que tenham características - a nível de integração local, recursos, cargas ambientais, qualidade do serviço e resiliência, vivências socioeconómicas e gestão sustentável - de forma a serem reconhecidos e certificados pelo sistema de avaliação de sustentabilidade LiderA. Os concorrentes que apresentarem propostas considerando esta majoração terão obrigatoriamente de entregar o certificado LiderA no final da construção.
14. Do ponto de vista energético, as frações propostas deverão ser construídas de forma a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constantes do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (disponível em <https://recuperarportugal.gov.pt/candidaturas-prr>). O desempenho energético das frações deve estar plasmado nas respetivas propostas, nomeadamente no pré-certificado energético.
15. Deve ser assegurada a elaboração e implementação de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD) que cumpra integralmente o previsto no ponto 1.1 *Cumprimento do Princípio de “NÃO PREJUDICAR SIGNIFICATIVAMENTE”* contante do Aviso Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021.
16. Deve ser assegurada na construção a utilização de materiais reciclados ou que incorporem materiais reciclados nos termos da regulamentação aplicável ao presente edital.
17. O prazo de garantia dos imóveis será de 10 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; 5 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas; 3 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.
- 18.

PARTE II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

1. Para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor do custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.
2. O Município pagará por cada fração o previsto no artigo 12º, da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.
3. O custo de promoção a considerar será o menor entre o proposto pelo concorrente aquando da apresentação da proposta e o validado pelo IHRU no âmbito da certificação do empreendimento como habitação a custos controlados, que deverá acontecer preferencialmente antes do início da construção, exceto no caso de frações em construção conforme previsto no preâmbulo deste edital.
4. Todas as obras de urbanização (arruamentos, passeios, arranjos exteriores, estacionamento, redes de baixa tensão e iluminação pública, redes de saneamento e abastecimento de água, rede de combate a incêndios, drenagem de águas pluviais, gás natural, telecomunicações, gestão de resíduos sólidos urbanos, etc.) são realizadas por conta do promotor, devendo o



L. M.

- empreendimento ficar desde logo servido por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes.
5. Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento estão isentos de taxas urbanísticas, na permissão correspondente à soma das permissões das frações a adquirir pelo Município, podendo ser incluídas as operações de loteamento e obras de urbanização nas mesmas condições.
 6. As propostas apresentadas serão válidas por um período mínimo de 180 dias após a data de entrega.
 7. Após notificação da intenção de compra, o Município notificará o(s) candidato(s) selecionado(s) da data de assinatura do(s) contrato(s) promessa de compra e venda (CPCV).
 8. Para os procedimentos da responsabilidade do(s) candidato(s) tendentes a emissão da licença de construção define-se um período máximo de 60 dias, contabilizados a partir da data comunicação referida no número anterior, sendo o mesmo suspenso sempre que o(s) candidato(s) esteja(m) a aguardar parecer/decisão relativo à documentação entregue nos serviços municipais para apreciação.
 9. Caso a documentação entregue esteja instruída de forma insuficiente ou incompleta o tempo decorrido para a análise por parte dos serviços e respetiva comunicação será descontado ao prazo indicado no ponto anterior. Ultrapassado este prazo começará a ser contabilizado o prazo de execução nos termos do previsto no ponto 6, PARTE V do presente edital.
 10. Com a celebração da escritura será liquidada a totalidade do valor do contrato, devendo o mesmo acontecer no prazo máximo de 30 dias após o pagamento do financiamento pelo IHRU ao município.
 11. Na formalização da escritura deverá ser apresentada pelo candidato garantia bancária ou instrumento similar correspondente a 10% do valor do contrato.
 12. A caução acima poderá ser reduzida, nos termos do previsto no artigo 295.º do Código dos Contratos Públicos.
 13. Os empreendimentos construídos ao abrigo deste edital devem cumprir com os requisitos da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação, sendo passíveis de certificação pelo IHRU, para efeitos de aplicação da verba 2.18 do código do IVA. **Essa certificação é obrigatória e da responsabilidade do promotor junto do IHRU**, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de projeto e preços de venda.
 14. Não se prevê a formalização de um contrato de empreitada entre o Município e os promotores, mas sim um contrato promessa de compra e venda seguido de escritura de compra dos imóveis.
 15. O valor do custo de promoção poderá ser revisto em conformidade com a fórmula prevista na portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, em função da variação dos índices do INE relativos ao cálculo do custo de promoção.

PARTE III) MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. As propostas serão apresentadas em portal eletrónico municipal, através de endereço a disponibilizar no site <http://www.cm-guimaraes.pt/p/opa>.
2. As candidaturas serão instruídas com as seguintes informações, assinadas digitalmente, sem prejuízo de quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas. Todas as informações serão vinculativas podendo original, caso não se verifiquem aquando da celebração da escritura, uma penalização monetária ou rescisão do contrato promessa de compra e venda.
 - a. Identificação do candidato, acompanhada de Certidão da Conservatória do Registo Comercial, no caso de pessoa coletiva;
 - b. Caderneta predial e certidão permanente do terreno ou frações;

- L. M.
- c. Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do alvará de empreiteiro;
 - d. Pedido de Informação Prévia com parecer 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 promover. Pode considerar-se a aprovação do projeto de loteamento, ainda que sem o deferimento das obras de urbanização, como instrumento equivalente.
 - e. Memória descritiva das soluções a implementar, descrevendo **todo o processo construtivo** que evidencie a opção por uma construção industrializada e modular com indicação, entre outros que os candidatos considerem relevante, da quantidade de resíduos produzida em cada uma das fases;
 - f. Peças desenhadas com implantação e cêrcea dos edifícios;
 - g. Peças desenhadas (plantas) de todos os pisos dos blocos habitacionais;
 - h. Indicação da área bruta, áreas acessórias e área bruta privativa por cada fração;
 - i. Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
 - j. **(facultativo)** Folha de cálculo do sistema de sustentabilidade da construção LiderA, preenchida por assessor devidamente credenciado pelo LiderA com indicação explícita da classificação final global obtida e comprovativos anexos desse desempenho para os critérios LiderA. Sendo nas fases iniciais dos projetos que se dispõe de maior grau de capacidade nas decisões de procura de sustentabilidade, é importante integrar este sistema desde essas fases, não sendo necessário estar em fase de projeto de execução, mas assegurar um ajustado grau de desenvolvimento para suportar a avaliação
 - k. Proposta de plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, indicando explicitamente a quantidade de resíduos (ton) prevista produzir e o seu encaminhamento;
 - l. Pré-certificado energético, ainda que provisório, de cada fração e cujo desempenho será vinculativo e estar conforme os requisitos do Aviso Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021.;
 - m. Peças desenhadas e ficheiro *.kmz com indicação gráfica das distâncias consideradas nos parâmetros de avaliação;
 - n. Folha de cálculo indicando para cada fração: a referência; o preço de venda proposto para a fração; a área bruta privativa da fração; a área bruta da fração; as áreas acessórias da fração; a permilagem; valor resultante da aplicação do custo de promoção calculado ao abrigo da Portaria n.º 65/2019, de 3 de dezembro multiplicado pelas respetivas áreas.
 - o. Simulação do valor do custo de promoção calculado ao abrigo da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, incluindo os pressupostos para o nível de qualidade (NQ) e coeficiente operacional (CO).
3. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluam.
 4. O prazo para apresentação de propostas tem 3 fases distintas. Fase 1: termina às 23h59 do 30º dia contado da publicitação do presente procedimento (dias seguidos); Fase 2: termina às 23h59 do 90º dia contado da publicitação do presente procedimento (dias seguidos); Fase 3: termina às 23h59 do 180º dia contado da publicitação do presente procedimento (dias seguidos).



L. M.

5. A avaliação das propostas será feita em cada uma das fases de forma independente. Candidatos que apresentem propostas não adjudicadas numa das fases anteriores, deverão submeter novamente a proposta, nas fases seguintes, para que possa ser avaliada.
6. Para avaliação do pedido de informação prévia o Município compromete-se a emitir o respetivo parecer num prazo máximo de 10 dias úteis contados da data de apresentação do pedido no Departamento de Desenvolvimento do Território da Câmara Municipal **que deverá identificar claramente que se trata de um pedido no âmbito deste procedimento.**

PARTE IV) ANÁLISE DAS PROPOSTAS

1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise do projeto dos imóveis apresentados, aferindo os documentos apresentados, o cumprimento dos requisitos gerais, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel e, bem assim, analisando o preço de venda proposto.
2. O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos, que nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

Presidente: Joaquim Josias da Silva Almeida Antunes de Carvalho, Diretor Municipal da Direção Municipal de Intervenção no Território, Ambiente e Ação Climática, da Câmara Municipal de Guimarães.

1.º Vogal: Maria Joana Rangel da Gama Lobo Xavier, Diretora Municipal da Direção Municipal de Serviços Partilhados, da Câmara Municipal de Guimarães.

2.º Vogal: José Miguel da Silva Fernandes, Chefe da Divisão de Habitação, da Câmara Municipal de Guimarães.

Suplentes: Alexandra Isabel da Quintã Cunha, Diretora do Departamento de Intervenção Social, da Câmara Municipal de Guimarães; Maria Cristina Ferreira Dias, Diretora de Serviços da CASFIG, EM.

3. Na realização da análise referida, o Júri do Procedimento pode solicitar assessoria técnica especializada para validação dos elementos propostos pelos candidatos.
4. 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 exigidos, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito e do aviso "Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação".
5. **A classificação das propostas será realizada por bloco habitacional**, em função dos critérios de avaliação definidos neste procedimento, com o resultado arredondado às centésimas em cada um dos fatores e subfatores de avaliação. Caso frações do mesmo bloco obtenham classificações distintas será feita média ponderada pelas permissões de cada uma das frações obtendo dessa forma a classificação final do bloco habitacional.

PARTE V) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. 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 dos critérios de avaliação, que atenderão à ponderação dos seguintes fatores, arredondados às centésimas:
 - a. Custo de promoção proposto, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual – 30%
 - b. avaliação da localização da proposta (AL) – 20%
 - c. Qualidade técnica da proposta (QT) – 20%

L. M.

- d. Coeficiente de localização no Âmbito do CIMI – 15%
- e. prazo de execução do empreendimento (PE) – 15%
- 2. A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas:

$$PF = (30\% \times VV) + (20\% \times AL) + (20\% \times QT) + (15\% \times CIMI) + (15\% \times PE)$$

- 3. O valor de venda proposto (VV) será avaliado com base na seguinte fórmula, arredondado às centésimas:

$$VV = -200,91074 + 29,262162 \times \ln(Cp)$$

Cp – custo de promoção proposto

As notas variam entre 10 e 20 valores, sendo excluídas as que apresentem um valor de custo de promoção superior a 1.900,00 €.

- 4. A avaliação da localização da proposta será obtida através da seguinte fórmula:

$$AL = 30\% \times TP + 50\% \times PA + 20\% \times PP$$

Os candidatos devem apresentar ficheiro *.kmz e planta com representação gráfica de cada uma das distâncias a considerar na avaliação da proposta.

TP – proximidade a paragem de transportes públicos

PROXIMIDADE A PARAGEM DE TRANSPORTE PÚBLICOS	CLASSIFICAÇÃO
Menos de 250 metros	20
Entre 251 e 500 metros	17
Entre 501 e 700 metros	14
Mais de 700 metros	10

A distância é medida considerando o comprimento entre qualquer ponto da implantação do edifício habitacional e a paragem de transporte público, percorrida por caminho publico devidamente pavimentado, já construído ou a construir pelo concorrente.

PA – número e proximidade a amenidades

NÚMERO E PROXIMIDADE A AMENIDADES	CLASSIFICAÇÃO
Mais de 9 amenidades a uma distância máxima de 1000 metros	20
Entre 6 e 8 amenidades a uma distância máxima de 1000 metros	17
Entre 3 e 5 amenidades a uma distância máxima de 1000 metros	14
Menos de 2 amenidades a uma distância máxima de 1000 metros	10

A distância é medida considerando o comprimento entre qualquer ponto da implantação do edifício habitacional e a amenidade, percorrida por caminho publico devidamente pavimentado, já construído ou a construir pelo concorrente.

Serão consideradas amenidades as seguintes valências: hospital ou centro de saúde; creche, jardim de infância, escola básica 1.º ciclo, escola básica 2.º e 3.º ciclo, escola secundária; farmácia, supermercado, restaurante, padaria, posto correios, caixa multibanco. A presença de mais do que uma unidade de cada uma das amenidades acima referidas contará como um ponto.

PP – proximidade a um parque de lazer com o mínimo de 0,5 hectares

Proximidade a parque de lazer	CLASSIFICAÇÃO
Acesso a parque de lazer com mais de 0,5 hectares a menos de 500 metros	20
Acesso a parque de lazer com mais de 0,5 hectares a menos de 1000 metros	17
Acesso a parque de lazer com mais de 0,5 hectares a menos de 2000 metros	14
Sem acessos a parques de lazer a menos de 2000 metros	10



L. - m

A distância é medida considerando o comprimento entre qualquer ponto da implantação do edifício habitacional e o parque público, percorrida por caminho público devidamente pavimentado, já construído ou a construir pelo concorrente.

5. A qualidade técnica da proposta será avaliada de acordo com os seguintes parâmetros:

$$QT = 40\% \times CS + 30\% \times PGR + 30\% \times MD$$

CS – – classificação com base na classe verificada pelo LiderA

CLASSIFICAÇÃO SISTEMA CERTIFICAÇÃO SUSTENTABILIDADE LiderA	CLASSIFICAÇÃO
Classificação A+ ou superior	20
Classificação A	17
Classificação B	14
Classificação C ou inferior	10
Não apresentação de certificado	0

A proposta de classificação feita pelos candidatos deverá ser subscrita e preenchida por assessor LiderA acreditado para o efeito, suportada pela folha de cálculo do sistema de sustentabilidade da construção LiderA, com indicação explícita da classificação final obtida, devendo incluir os comprovativos considerados na proposta de classificação.

PPR – Proposta de produção de resíduos

Produção de resíduos	CLASSIFICAÇÃO
Produção de resíduos, considerando todo o processo construtivo (em fábrica e estaleiro) inferior a 10 kg por m ² de área bruta	20
Produção de resíduos, considerando todo o processo construtivo (em fábrica e estaleiro) entre 11 e 30 kg por m ² de área bruta	17
Produção de resíduos, considerando todo o processo construtivo (em fábrica e estaleiro) entre 31 e 50 kg por m ² de área bruta	14
Produção de resíduos, considerando todo o processo construtivo (em fábrica e estaleiro) superior a 50 kg por m ² de área bruta	10

Não serão considerados os solos na quantificação dos resíduos. Caso se verifique a necessidade de mobilização de solos contaminados deve ser cumprida a legislação portuguesa em vigor.

A Memória Descritiva apresentada pelos candidatos será valorada de acordo com a tabela abaixo:

Memória descritiva	CLASSIFICAÇÃO
Memória descritiva evidenciando uma perfeita e exaustiva descrição do processo de construção modular industrializado, desde a montagem do estaleiro até à emissão da licença de utilização e uma caracterização perfeita e exaustiva de todos os fatores e subfatores de ponderação na avaliação das propostas.	20
Memória descritiva evidenciando uma boa e completa descrição do processo de construção modular industrializado, desde a montagem do estaleiro até à emissão da licença de utilização e uma caracterização boa e completa de todos os fatores e subfatores de ponderação na avaliação das propostas.	17
Memória descritiva evidenciando uma normal descrição do processo de construção modular industrializado, desde a montagem do estaleiro até à emissão da licença de utilização e uma caracterização normal de todos os fatores e subfatores de ponderação na avaliação das propostas.	14
Memória descritiva sem evidências do processo de construção modular industrializado, desde a montagem do estaleiro até à emissão da licença de utilização e sem uma caracterização de todos os fatores e subfatores de ponderação na avaliação das propostas.	10

6. CIMI: Classificação da proposta de acordo com o valor do coeficiente de localização, definido no âmbito do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis:

Construção modular	CLASSIFICAÇÃO
Fração localizada num terreno com coeficiente de localização $\geq 1,2$	20
Fração localizada num terreno com coeficiente de localização $\geq 1,0$ e $< 1,2$	17
Fração localizada num terreno com coeficiente de localização $\geq 0,8$ e $< 1,0$	14
Fração localizada num terreno com coeficiente de localização $< 0,8$	10

7. O prazo de execução da construção das frações que vierem a ser alvo de CPCV, que podem corresponder ou não à totalidade das frações do bloco habitacional, será avaliado em dias de calendário de acordo com a tabela abaixo, considerando o prazo decorrido entre a emissão da licença de construção dos blocos habitacionais e a emissão da licença de utilização da totalidade das frações do bloco habitacional adquiridas pelo Município.

PE – PRAZO DE EXECUÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Prazo de execução do bloco inferior a 300 dias	20
Prazo de execução do bloco de 301 a 360	17
Prazo de execução do bloco de 361 a 390	14
Prazo de execução do bloco de 391 a 420	10
Prazo de execução do bloco superior a 420	Excluído

8. Na fase 1 serão excluídas as propostas que apresentem um prazo de execução superior a 360 dias.
9. Em caso de ocorrência de uma situação de empate na avaliação das propostas, a seleção será efetuada a favor da que apresente menor custo de promoção. O segundo critério de desempate será o da proposta que apresente maior área bruta habitacional.

PARTE VI) RELATÓRIO PRELIMINAR

1. 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 por bloco habitacional.
2. No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta, se verificar que a mesma não cumpre com algum dos requisitos exigidos no procedimento.

PARTE VII) 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.

PARTE VIII) RELATÓRIO FINAL

1. 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 fundamentada de qualquer proposta
2. 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, restrita aos candidatos interessados, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.
3. Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município reverter a decisão caso o candidato venha apresentar argumentos que o justifiquem.



PARTE IX) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DE CONTRATO

1. O Município, 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.
2. O Município só formalizará a celebração dos contratos promessa de compra e venda caso garanta o financiamento ao abrigo do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para as propostas apresentadas na fase 1 e ao abrigo do programa 1.º Direito para as propostas apresentadas nas fases 2 e 3.

PARTE X) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

1. Durante a construção dos imóveis, o Município poderá determinar a fiscalização da obra por equipa por si a designar e realizar vistorias ao processo de construção do mesmo, avaliando, designadamente, a evolução temporal do projeto e, bem assim, o grau da sua conformidade com os documentos constantes da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município. É 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.
2. 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 adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária diária, pelo incumprimento do prazo acordado entre as partes, calculada na proporção de 1/1000 do valor do contrato.
3. O não cumprimento da avaliação LiderA proposta pelo candidato implicará uma redução de 10% do preço por m².
4. O não cumprimento da previsão de produção de resíduos apresentada na proposta pelo promotor implicará uma redução de 10% do preço por m².
5. As penalizações acima descritas serão cumulativas e aplicadas sobre o preço proposto.
6. Não será devido qualquer prémio ao promotor pela antecipação do prazo ou acréscimo no desempenho do edifício.

O presente Edital será disponibilizado no Portal do Município em <http://www.cm-guimaraes.pt/p/opa>, ficando também a constar do Quiosque Multimédia – Edital Eletrónico de Informação ao Município – no átrio do Balcão Único de Atendimento, sendo publicado um Aviso contendo um extrato deste Edital, num jornal local e noutra de expansão nacional, contando o prazo de apresentação das propostas a que se refere o n.º 4 da Parte III do procedimento a partir da data da última publicação.

E eu,  Diretora Municipal da Direção Municipal de Serviços Partilhados, em regime de substituição, o subscrevi.

Município de Guimarães, 12 de novembro de 2024
O Presidente da Câmara,


(Domingos Bragança)

Número frações do bloco habitacional	Frações T1	Frações T2	Frações T3	Frações T4
10	5	3/4	1/2	0
11	5/6	3/4	1/2	0
12	6	4/5	1/2	0
13	6/7	4/5	2	0
14	7	5	2	0
15	7/8	5	2/3	0
16	8	6	2	0
17	8/9	6	2/3	0
18	9	6	3	0
19	9/10	6/7	3	0
20	10	7	3	0
21	10/11	7/8	3	0
22	11	8	3	0
23	11/12	8/9	3	0
24	12	8	4	0
25	12	9	4	0
26	13	9	4	0
27	13/14	9/10	4	0
28	14	10	4	0
29	14/15	10/11	4	0
30	15/16	10/11	4	0
31	15/16	11/12	4/5	0/1
32	15/16	11/12	5	0/1
33	16	11	5	1
34	16/17	11/12	5	1
35	17	12	5	1
36	18	12	5	1
37	18	13	5	1
38	18/19	12/13	6	1
39	19	13	6	1
40	19/20	13/14	5/6	1
41	20	14	6	1
42	21	14	6	1
43	21	15	6	1
44	22	15	6	1
45	22	15	7	1
46	22/23	15/16	6/7	1
47	23	16	7	1
48	24/25	17/18	7/8	1
49	24	17	7	1
50	25	17	7	1
51	25	17/18	7/8	1
52	26/26	17/18	7/8	1
53	26	18	8	1
54	26/27	18/19	8	1
55	27	19	8	1

Número frações do bloco habitacional	Frações T1	Frações T2	Frações T3	Frações T4
56	28	19	8	1
57	28	20	8	1
58	28/29	20	8/9	1
59	29	20	9	1
60	29/30	20/21	9	1
61	30	21	9	1
62	30/31	21/22	9	1
63	31	22	9	1
64	31/32	22	9/10	1
65	32	22	10	1
66	32	23	10	1
67	33	23	10	1
68	33/34	23/24	10	1
69	34	24	10	1
70	34/35	24/25	10/11	1
71	35	24/25	10/11	1
72	35	25	11	1
73	36	25	11	1
74	36/37	25/26	11	1
75	37	26	11	1
76	37/38	26/27	11	1
77	38	27	11	1
78	38	27	12	1
79	39	27	12	1
80	39	28	12	1