MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

património mundial
world heritage

EDITAL

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS À IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA «1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO»

É intenção do Município de Guimarães adquirir até 326 frações habitacionais, de acordo com as tipologias definidas no presente edital, já construídas, em construção à data da publicação do anúncio do procedimento ou a construir após essa data, devendo as mesmas reunir as condições de habitabilidade adiante previstas.

Os fogos destinam-se, no âmbito do Programa «1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação» e da Estratégia Local de Habitação do Município de Guimarães, a ser atribuídos aos beneficiários que cumpram os requisitos legalmente aplicáveis, nos termos e condições previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na Portaria n.º 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, e na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, todos nas suas redações atuais.

PARTE I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A ADQUIRIR

1. Podem apresentar propostas no âmbito do presente procedimento as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, que tenham a sua situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social e que sejam:

a) proprietárias de frações autónomas novas, já construídas ou em fase de construção, localizadas na área geográfica do Município de Guimarães;

b) proprietárias de terrenos localizados na área geográfica do Município de Guimarães, destinados à construção dos imóveis objeto do presente procedimento; ou

c) titulares de contrato-promessa de compra e venda relativo às frações ou terrenos referidos nas alíneas anteriores, desde que demonstrem possuir legitimidade bastante para apresentar a proposta e para assegurar a futura alienação ao Município dos imóveis objeto do presente procedimento.

2. Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende adquirir frações correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, previstos na Estratégia Local de Habitação, aprovada no âmbito do Programa 1.º Direito, em conformidade com a lista abaixo, da qual constam o número de frações a adquirir por tipologia.

. Tipologia T1: 174 frações

. Tipologia T2: 109 frações

. Tipologia T3: 41 frações

. Tipologia T4: 2 frações

3. Pode ser apresentada proposta para uma ou mais frações habitacionais já construídas, em construção à data da apresentação da proposta, ou a constituir em edifícios a construir em terrenos destinados à execução dos imóveis objeto do presente procedimento, ainda que integradas no mesmo bloco habitacional, desde que cumpram os princípios e requisitos do presente edital, sendo a respetiva avaliação efetuada de acordo com os critérios nele estabelecidos.

4. Caso a fração proposta se integre em bloco habitacional com mais do que uma entrada coletiva, a respetiva avaliação será efetuada considerando a entrada coletiva a que a fração se encontra associada, designadamente para efeitos de cálculo das distâncias previstas nos critérios de avaliação.

5. As áreas das frações propostas e, quando aplicável, dos edifícios em que se integrem, devem cumprir os valores aplicáveis nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

6. As frações devem ser entregues com a respetiva licença ou autorização de utilização emitida e em condições de ocupação imediata, devendo as cozinhas estar equipadas com o respetivo mobiliário, designadamente banca e armários, bem como com equipamento de aquecimento de águas sanitárias.

7. As frações propostas devem cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, bem como assegurar, quando aplicável, o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade nas partes comuns, acessos e percursos que lhes estejam associados.

8. As frações propostas e, quando aplicável, os edifícios em que se integrem devem cumprir o regime jurídico da segurança contra incêndio em edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual, bem como a regulamentação técnica aplicável, devendo ser assegurada, quando exigível, a respetiva instrução e aprovação no âmbito dos procedimentos urbanísticos e demais atos legalmente aplicáveis.

9. As frações a adquirir pelo Município devem estar em conformidade com o conceito de habitação adequada previsto na alínea i) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo a frações destinadas a habitação, nos termos da alínea l) do mesmo artigo, aptas a satisfazer condignamente os fins habitacionais a que se destinam, atendendo, designadamente, às suas condições de habitabilidade e de segurança.

10. As frações propostas, bem como, quando aplicável, os edifícios, loteamentos, infraestruturas e demais operações urbanísticas com elas relacionadas, estão sujeitas ao controlo prévio urbanístico nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, devendo cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

11. Serão valorizadas, nos termos definidos na Parte V do presente edital, as propostas relativas a frações que apresentem características suscetíveis de reconhecimento e certificação pelo sistema de avaliação de sustentabilidade LiderA. Os concorrentes que invoquem essa valorização ficam obrigados a apresentar, no final da construção, o respetivo certificado.

12. Do ponto de vista energético, as frações propostas devem ser construídas em conformidade com a legislação aplicável em matéria de desempenho energético dos edifícios, designadamente com o regime jurídico do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios e demais regulamentação técnica em vigor, garantindo o cumprimento dos requisitos exigíveis para edifícios de habitação de nova construção, devendo assegurar, no mínimo, um nível de desempenho correspondente a nZEB+20%.

13. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legalmente exigíveis para edifícios de habitação de nova construção, o desempenho energético das frações propostas deve ser comprovado através do pré-certificado energético, se apresentado com a proposta, e, em qualquer caso, através do certificado energético da fração a emitir na conclusão da obra, o qual deve confirmar o desempenho energético indicado na proposta. A desconformidade entre o desempenho energético proposto e o efetivamente certificado constitui fundamento para a não celebração da escritura pública de compra e venda nos termos previstos no contrato-promessa de compra e venda, sem prejuízo das demais consequências contratuais aplicáveis.

14. Deve ser assegurada a existência e execução de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, em conformidade com a legislação aplicável, promovendo a prevenção, a reutilização, a reciclagem e a valorização dos materiais, e garantindo o cumprimento do princípio de

"Não Prejudicar Significativamente" (Do No Significant Harm – DNSH), nos termos da regulamentação europeia e nacional em vigor.

15. Na construção das frações deve ser assegurada, quando legalmente aplicável, a utilização de materiais reciclados ou que incorporem materiais reciclados, nos termos da legislação em vigor e das condições estabelecidas no presente edital.

16. O prazo de garantia das frações será de 10 anos para defeitos relativos a elementos construtivos estruturais, de 5 anos para defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas, e de 3 anos para defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis, contando-se os respetivos prazos a partir da data da escritura pública de compra e venda e da entrega da fração ao Município.

17. As frações devem cumprir toda a legislação e regulamentação técnica aplicável, sem prejuízo dos requisitos específicos previstos no presente edital.

PARTE II) INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

1. Para efeitos de avaliação económica das propostas, será considerado, por cada fração, o respetivo custo de promoção, expresso em €/m², apurado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor à data limite de apresentação das propostas, e calculado com base nos pressupostos aplicáveis à fração.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, releva a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor à data limite de apresentação das propostas, não relevando alterações posteriores ao regime aplicável, sem prejuízo da atualização dos valores em função dos índices publicados pelo INE, I. P., nos termos legalmente previstos.

3. Em qualquer caso, o preço a pagar pelo Município por cada fração não poderá exceder o valor validado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), no âmbito da certificação como habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

4. A certificação como habitação a custos controlados das frações propostas, ou, quando aplicável, do edifício em que se integrem, junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), deve estar concluída antes da celebração da escritura pública de compra e venda, devendo ocorrer, preferencialmente, antes do início da construção, sem prejuízo de, no caso de frações já em construção à data da apresentação da proposta, poder ser obtida em momento posterior.

5. Todas as obras de urbanização e infraestruturas necessárias à adequada inserção e funcionamento das frações propostas e dos edifícios em que se integrem, designadamente 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, telecomunicações e sistemas de gestão de resíduos sólidos urbanos, são realizadas por conta do promotor, sem quaisquer encargos para o Município, devendo as frações ficar servidas por todas as infraestruturas necessárias, devidamente executadas e rececionadas pelas entidades competentes, quando aplicável.

6. Os procedimentos de controlo prévio urbanístico apresentados na sequência do presente procedimento beneficiam de isenção das taxas urbanísticas que lhes sejam aplicáveis, na proporção correspondente à soma das permilagens das frações a adquirir pelo Município, incluindo, quando aplicável, as operações de loteamento e as obras de urbanização diretamente associadas, nas mesmas condições.

7. Os proponentes devem indicar, na respetiva proposta, o respetivo prazo de validade em dias contados da data da sua apresentação. Decorrido esse prazo sem que tenha sido adotada decisão sobre a proposta, a mesma apenas poderá ser considerada se o proponente confirmar, por escrito, a respetiva manutenção.

8. Após a aprovação da intenção de compra pelos órgãos competentes do Município, ou por quem detenha competências delegadas para o efeito, o Município notificará os proponentes selecionados desse facto, promovendo a tramitação da candidatura ao financiamento junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como os demais atos necessários à futura celebração do contrato-promessa de compra e venda.

9. A notificação da intenção de compra não confere, por si só, qualquer garantia da celebração do contrato-promessa de compra e venda ou da escritura pública de compra e venda, ficando a respetiva formalização dependente da verificação dos pressupostos e condições aplicáveis, designadamente da obtenção do financiamento, da certificação como habitação a custos controlados, da emissão de título urbanístico válido e da manutenção dos elementos essenciais da proposta apresentada.

10. Para a promoção dos procedimentos de controlo prévio necessários à emissão de título urbanístico válido, cuja responsabilidade caiba ao proponente, é fixado o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data da comunicação referida no número anterior. O referido prazo suspende-se durante o período em que o proponente aguarde parecer ou decisão relativa à documentação inicialmente apresentada nos serviços municipais para apreciação, bem como durante a apreciação dos elementos apresentados em resposta ao primeiro e ao segundo pedidos de aperfeiçoamento formulados pelo Município. Caso, na sequência desses pedidos, a documentação novamente apresentada se revele ainda insuficiente ou incompleta e haja lugar à formulação de novo pedido de aperfeiçoamento, o período correspondente à respetiva análise e às ulteriores comunicações de correção ou junção de elementos não suspende aquele prazo. Ultrapassado o prazo máximo previsto no presente número, considera-se iniciado o prazo de execução, nos termos previstos na Parte V do presente edital.

11. O pagamento do preço devido pelo Município será efetuado de forma faseada, nos seguintes termos:

a) 10 % (dez por cento) do valor contratual, com a celebração do contrato-promessa de compra e venda;

b) 20 % (vinte por cento) do valor contratual, após vistoria intermédia favorável, realizada pelo Município, destinada a verificar o estado de execução da obra e a respetiva conformidade com a proposta apresentada e com as obrigações contratuais assumidas;

c) 70 % (setenta por cento) do valor contratual, com a celebração da escritura pública de compra e venda.

12. A quantia referida na alínea c) do número anterior apenas é devida após a disponibilização, ao Município, das verbas de financiamento pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), sem prejuízo do demais que vier a ser estabelecido no contrato-promessa de compra e venda.

13. Na celebração da escritura pública de compra e venda deve ser apresentada pelo proponente garantia bancária ou outro instrumento de garantia idóneo, correspondente a 10 % (dez por cento) do valor do contrato, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas, designadamente no que respeita às garantias de construção e à correção de eventuais defeitos, podendo a mesma ser reduzida ou parcialmente libertada nos termos a definir no contrato-promessa de compra e venda.

14. As frações propostas e, quando aplicável, os edifícios em que se integrem devem cumprir os requisitos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, incumbindo ao promotor promover, junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a respetiva certificação como habitação a custos controlados, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de projeto e dos preços de venda e, quando aplicável, para os efeitos fiscais legalmente previstos.

15. O presente procedimento não tem por objeto a celebração de contrato de empreitada, mas a aquisição de frações mediante a celebração de contrato-promessa de compra e venda e da respetiva escritura pública de compra e venda.

16. O preço a pagar pelo Município considera-se global e definitivo, não havendo lugar a revisões de preços ou compensações adicionais, salvo quando, da aplicação da fórmula prevista na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor à data limite de apresentação das propostas, resulte revisão do custo de promoção exclusivamente em função da variação dos índices do INE, I.P., considerados no respetivo cálculo, repercutindo-se essa revisão, quando aplicável, no preço de venda das frações, nos termos e limites definidos na referida Portaria.

17. Os encargos fiscais, notariais e registrais devidos pela celebração da escritura pública de compra e venda e pelo registo dos imóveis são suportados por quem a lei determinar em cada caso, não havendo lugar a qualquer acréscimo do preço devido pelo Município a esse título, nem a qualquer compensação ao vendedor pelos encargos que sobre este recaiam.

PARTE III) MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1.As propostas devem ser apresentadas exclusivamente por via eletrónica, através do portal eletrónico municipal, disponível no sítio institucional do Município de Guimarães, em [endereço a confirmar], no qual será igualmente disponibilizado o formulário de candidatura a utilizar para efeitos do presente procedimento.

2. As candidaturas devem ser instruídas com os seguintes elementos e documentos, assinados digitalmente, sem prejuízo de o Município poder solicitar quaisquer outros que se revelem necessários à correta apreciação da proposta. Todas as informações prestadas são vinculativas, podendo a sua desconformidade ou não verificação à data da celebração da escritura pública de compra e venda determinar a aplicação de penalizações monetárias, a não celebração do contrato-promessa de compra e venda ou a sua resolução, nos termos do presente edital.

a. Identificação do proponente, acompanhada de certidão atualizada da Conservatória do Registo Comercial, quando se trate de pessoa coletiva.
b. Declaração comprovativa da situação tributária e contributiva regularizada do proponente, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira e pela Segurança Social, respetivamente.
c. Caderneta predial e certidão permanente do registo predial do prédio e, quando aplicável, das respetivas frações.
d. Identificação da entidade executante da obra, com indicação do respetivo alvará de empreiteiro ou outro título habilitante legalmente exigível, quando já contratada à data da apresentação da proposta, sem prejuízo da sua identificação em momento anterior ao início da obra, nos demais casos.
e. (facultativo) Pedido de informação prévia com parecer favorável, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ou outro instrumento que confira viabilidade urbanística equivalente à operação urbanística a promover. Pode considerar-se, para este efeito, a aprovação do projeto de loteamento, ainda que sem o deferimento das obras de urbanização, como instrumento equivalente.

f. Memória descritiva das soluções a implementar, descrevendo os aspetos urbanísticos, construtivos, funcionais e técnicos relevantes da operação, designadamente a caracterização geral da solução proposta, a organização funcional e tipológica das frações, os materiais, sistemas construtivos, acabamentos, equipamentos, infraestruturas e demais elementos necessários à correta apreciação da proposta e ao cálculo do custo de promoção aplicável nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, incluindo os pressupostos relevantes para a determinação do nível de qualidade (NQ) e do coeficiente operacional (CO), devendo ainda indicar o prazo estimado de execução da obra e a estimativa da quantidade de resíduos produzida em cada uma das suas fases.
g. Peças desenhadas ou outros elementos gráficos equivalentes que permitam compreender a solução proposta, designadamente a implantação, a volumetria geral, a cércea e a organização funcional das frações e dos edifícios, quando aplicável.
h. Folha de cálculo, com informação relativa a cada fração proposta, contendo a respetiva referência, tipologia, bloco, entrada e piso, quando aplicável, a área bruta privativa, a área bruta, as áreas acessórias, a permilagem, o preço de venda proposto, o custo de promoção apurado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, desempenho energético, bem como os demais parâmetros relevantes para a avaliação da proposta, nos termos do presente edital.
i. (facultativo) Folha de cálculo do sistema de avaliação de sustentabilidade LiderA, preenchida e subscrita por assessor devidamente credenciado no sistema LiderA, com indicação expressa da classificação global obtida.
j. Proposta de plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, com indicação expressa da quantidade de resíduos, em toneladas, previsivelmente produzida em cada fase da obra, bem como do respetivo encaminhamento e destino final previsto, nos termos da legislação aplicável.
k. (facultativo) Pré-certificado energético de cada fração. Sem prejuízo da sua apresentação facultativa em fase de candidatura, o desempenho energético previsto para cada fração deve constar da folha de cálculo referida na alínea h), sendo vinculativo e devendo estar em conformidade com a legislação aplicável em matéria de desempenho energético dos edifícios, nos termos dos n.os 12 e 13 da Parte I do presente edital.
l. Elementos gráficos e ficheiro em formato .kmz com indicação georreferenciada das distâncias consideradas nos parâmetros de avaliação da localização, de forma a permitir a respetiva verificação pelo Município.
m. Simulação do custo de promoção, calculado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, com indicação expressa dos pressupostos adotados para a determinação do nível de qualidade (NQ) e do coeficiente operacional (CO), bem como dos demais elementos relevantes para a sua validação pelo Município.

3. A apresentação do pedido de informação prévia referido na alínea e) do número anterior, se não constante do processo de candidatura, será efetuada em momento posterior, em prazo a fixar pelo Município para esse efeito. Caso o título urbanístico apresentado venha a introduzir alterações relevantes aos pressupostos da proposta inicialmente submetida, designadamente em aspetos suscetíveis de influenciar a respetiva avaliação, o Município procederá à reapreciação da proposta, podendo manter ou alterar a respetiva ordenação, bem como determinar a sua exclusão, quando deixe de cumprir os requisitos do presente edital.

4. A prestação de falsas declarações, bem como a apresentação de documentos falsos ou desconformes com a realidade, determina a exclusão da proposta, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil, contraordenacional ou criminal a que houver lugar.

5. O prazo para apresentação de propostas decorre em três fases distintas, contadas em dias seguidos a partir da data da publicitação do presente procedimento, nos seguintes termos:

Fase 1 – até às 23h59 do 60.º dia;

Fase 2 – até às 23h59 do 120.º dia;

Fase 3 – até às 23h59 do 210.º dia.

6. Em cada uma das fases de apresentação de propostas, os pedidos de esclarecimento por parte dos interessados devem ser apresentados, em regra, durante o primeiro terço do prazo fixado para a respetiva fase, sem prejuízo da apreciação de pedidos apresentados posteriormente, quando tal se revele justificado.

7. A avaliação das propostas será efetuada autonomamente em cada uma das fases. Os proponentes cujas propostas não sejam selecionadas numa fase anterior podem apresentar nova proposta ou atualizar a proposta anteriormente apresentada nas fases subsequentes, devendo, para esse efeito, proceder à respetiva submissão dentro do prazo aplicável a cada fase.

8. Os pedidos urbanísticos apresentados para instrução de propostas a apresentar no âmbito do presente procedimento devem ser claramente identificados pelo proponente como tal no respetivo requerimento. Para efeitos da sua análise, o Município compromete-se a promover a respetiva apreciação no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da apresentação do pedido no portal do urbanismo.

9. As propostas e os documentos que as integram devem ser redigidos em língua portuguesa. Podem ser apresentados documentos em língua estrangeira, desde que acompanhados de tradução para língua portuguesa, a qual prevalecerá, para todos os efeitos, no âmbito do presente procedimento. Todos os valores constantes das propostas devem ser expressos em euros (€).

10. As propostas devem ser assinadas digitalmente pelo próprio proponente, quando se trate de pessoa singular, ou por representante com poderes para o obrigar, quando se trate de pessoa coletiva, devendo, neste último caso, ser junto documento comprovativo desses poderes de representação, designadamente certidão permanente atualizada ou procuração bastante.

11. O júri do procedimento pode, sempre que o entenda necessário, solicitar aos proponentes esclarecimentos sobre o conteúdo das propostas e dos documentos apresentados, bem como a apresentação de elementos complementares estritamente necessários à sua correta compreensão e análise, fixando para o efeito prazo adequado. Os esclarecimentos e elementos complementares prestados não podem alterar substancialmente o conteúdo das propostas, nem suprir a falta de documentos essenciais à respetiva admissão.

PARTE IV) ANÁLISE DAS PROPOSTAS

1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise das propostas apresentadas, verificando os documentos entregues, o cumprimento dos requisitos gerais e específicos do presente edital, a conformidade com as normas construtivas aplicáveis, bem como, quando existentes, os elementos comprovativos da admissibilidade urbanística da operação, ou, na sua falta, os elementos disponíveis quanto à sua viabilidade urbanística preliminar, e ainda a conformidade do preço de venda proposto com os parâmetros definidos no presente procedimento.

2. O Júri do Procedimento é constituído pelos seguintes elementos:

Presidente: José Miguel da Silva Fernandes, Chefe da Divisão de Habitação da Câmara Municipal de Guimarães;
1.º Vogal: Maria Cristina Ferreira Dias, Diretora de Serviços da CASFIG, EM;

2.º Vogal: Emília Elisabete da Silva Gomes, Chefe da Divisão de Património Municipal da Câmara Municipal de Guimarães.
São vogais suplentes: Alexandra Isabel da Quintã Cunha, Diretora do Departamento de Intervenção Social da Câmara Municipal de Guimarães; e Pedro Manuel Ferreira Silva Sousa, Diretor do Departamento de Desenvolvimento do Território da Câmara Municipal de Guimarães;
Os vogais suplentes substituem os membros efetivos nas suas faltas e impedimentos, pela ordem indicada.

3. Na realização da análise referida nos números anteriores, o Júri do Procedimento pode solicitar assessoria técnica especializada, interna ou externa, para validação dos elementos apresentados pelos proponentes, designadamente em matéria jurídica, urbanística, construtiva, energética, ambiental, financeira ou noutra que considere relevante.

4. As propostas serão analisadas pelo Júri do Procedimento, sendo apenas admitidas aquelas que sejam apresentadas por entidades com legitimidade para participar no presente procedimento e que tenham por objeto a construção ou venda de imóveis que cumpram os requisitos estabelecidos no presente edital, bem como os que resultam do Programa 1.º Direito e da demais legislação e regulamentação aplicáveis.

5. A avaliação das propostas será efetuada individualmente por fração, em função dos critérios de avaliação definidos no presente procedimento, sendo o resultado, em cada um dos fatores e subfatores de avaliação, arredondado às centésimas. A ordenação das propostas será realizada por tipologia, não conferindo qualquer direito automático à aquisição, podendo o Município, de forma fundamentada, selecionar apenas algumas das frações integradas no mesmo bloco habitacional, bem como priorizar ou não adquirir determinadas tipologias, em função do interesse público, das necessidades identificadas e da disponibilidade financeira. A integração de uma fração em bloco habitacional não determina, por si só, a aquisição das restantes frações do mesmo bloco.

PARTE V) AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. Analisadas as propostas, através de todas as diligências permitidas ao Júri do Procedimento nos termos das Partes anteriores, as mesmas serão hierarquizadas e selecionadas de acordo com os critérios de avaliação definidos no presente edital. A avaliação será efetuada individualmente por fração, sendo a respetiva ordenação realizada por tipologia, com base nos fatores de avaliação previstos na presente Parte, e com arredondamento às centésimas em cada um dos fatores e subfatores aplicáveis. A ordenação das propostas por tipologia não confere qualquer direito automático à aquisição, podendo o Município, de forma fundamentada, selecionar apenas algumas das frações integradas no mesmo bloco habitacional, bem como priorizar ou não adquirir determinadas tipologias, em função do interesse público, das necessidades identificadas e da disponibilidade financeira.

2. A avaliação das propostas atenderá à ponderação dos seguintes fatores: valor de venda proposto (VV), com uma ponderação de 40 %; acessibilidade da localização (AL), com uma ponderação de 15 %; qualidade técnica da proposta (QT), com uma ponderação de 20 %; coeficiente de localização no âmbito do CIMI (CL), com uma ponderação de 10 %; e prazo de execução da fração ou do edifício em que a mesma se integra, quando aplicável (PE), com uma ponderação de 15 %. A pontuação final da proposta (PF) será obtida pela seguinte fórmula, com arredondamento às centésimas:

$$\mathrm{PF} = 40\% \times VV + 15\% \times AL + 20\% \times QT + \ 10\% \times CL + \ 15\% \times PE$$

3. O fator «Valor de venda proposto» (VV) é determinado com base no custo de promoção apurado para cada fração nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor à data

limite de apresentação das propostas, expresso em euros por metro quadrado (€/m²), sendo atribuída pontuação mais elevada às propostas que apresentem menor custo de promoção.

4. São excluídas as propostas cujo custo de promoção, apurado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor à data limite de apresentação das propostas, seja superior a 2.250,00 €/m².

5. A cada proposta é atribuída uma pontuação VV, numa escala de 10 a 20 valores. À proposta que apresente o menor custo de promoção (CP_{min}), expresso em €/m², é atribuída a pontuação de 20 valores. À proposta que apresente o custo de promoção igual ao limite máximo admissível, fixado em 2.250,00 €/m², é atribuída a pontuação de 10 valores. Às propostas cujo custo de promoção (CP_i) se situe entre CP_{min} e 2.250,00 €/m² é atribuída uma pontuação calculada por regressão linear entre aqueles dois pontos, com arredondamento às centésimas, de acordo com a expressão abaixo. Caso todas as propostas admitidas apresentem custo de promoção igual ao limite máximo admissível, é atribuída a todas a pontuação de 10 valores neste fator.

$$\mathrm{VVi} = 20 - \big((\mathrm{CPi} - \mathrm{CPmin}) \times 10\big)/(2250 - \mathrm{CPmin})$$

6. O fator "Acessibilidade da localização" (AL) resulta da análise do seguinte subfator:

TP – Proximidade a paragem de transportes públicos;

7. A pontuação do fator AL é obtida pela ponderação do subfator TP, com arredondamento às centésimas, nos seguintes termos:

$$\mathrm{AL} = 100\% \times TP$$

8. O subfator TP – Proximidade a paragem de transportes públicos, é avaliado de acordo com a distância à paragem de transporte público mais próxima (autocarro ou outro transporte coletivo urbano ou interurbano), ao longo de caminho público devidamente pavimentado, já construído ou a construir pelo concorrente, nos seguintes termos:

. distância menor ou igual a 250 m: 20 valores;

. distância superior a 250 m e menor ou igual a 600 m: 17 valores;

. distância superior a 600 m e menor ou igual a 1000 m: 14 valores;

. distância superior a 1000 m: 10 valores.

A distância referida nos fatores de avaliação é medida considerando o percurso entre a entrada coletiva a que a fração se encontra associada e a localização do ponto em avaliação, percorrido por caminho público devidamente pavimentado, já existente ou a construir pelo concorrente.

9. O fator "Qualidade técnica da proposta" (QT) resulta da análise dos seguintes subfatores:

. CS – Classificação de sustentabilidade da proposta, com base no sistema LiderA;

. PPR – Proposta de produção de resíduos de construção e demolição;

. MD – Memória descritiva das soluções construtivas.

10. A pontuação do fator QT é obtida pela ponderação dos três subfatores, com arredondamento às centésimas, nos seguintes termos:

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

11. O subfator CS – Classificação de sustentabilidade da proposta, é avaliado com base na classificação obtida no sistema de avaliação de sustentabilidade LiderA, nos seguintes termos:

. classificação A ou superior: 20 valores;

. classificação B: 17 valores;

. classificação C: 14 valores;

. não apresentação de proposta de classificação ou classificação inferior a C: 10 valores;

12. A proposta de classificação deve ser subscrita por assessor LiderA devidamente acreditado, ser acompanhada da respetiva folha de cálculo e incluir os comprovativos de desempenho considerados para a classificação proposta.

13. O subfator PPR – Proposta de produção de resíduos, é avaliado em função da quantidade de resíduos de construção e demolição previsivelmente produzida ao longo do processo construtivo, expressa em quilogramas por metro quadrado de área bruta, nos seguintes termos:

. produção de resíduos menor ou igual a 25 kg/m²: 20 valores;

. produção de resíduos superior a 25 kg/m² e menor ou igual a 50 kg/m²: 17 valores;

. produção de resíduos superior a 50 kg/m² e menor ou igual a 80 kg/m²: 14 valores;

. produção de resíduos superior a 80 kg/m²: 10 valores.

14. Não são considerados, para este efeito, os solos. Caso se verifique a necessidade de mobilização de solos contaminados, deve ser cumprida a legislação aplicável.

15. O subfator MD – Memória descritiva, é avaliado em função da qualidade, coerência, completude e grau de detalhe da memória descritiva apresentada, tendo em conta, designadamente, a caracterização geral da solução proposta, a organização funcional e tipológica das frações, a descrição dos materiais, sistemas construtivos, acabamentos, equipamentos e infraestruturas previstos, as soluções técnicas adotadas em matéria de acessibilidade, desempenho energético e sustentabilidade, o prazo estimado de execução, a estimativa da produção de resíduos de construção e demolição, bem como os pressupostos relevantes para a determinação do nível de qualidade (NQ) e do coeficiente operacional (CO), e demais elementos necessários à apreciação técnica da proposta e ao cálculo do custo de promoção, nos seguintes termos:

. memória descritiva muito completa, coerente e tecnicamente detalhada: 20 valores;

. memória descritiva completa e bem estruturada: 17 valores;

. memória descritiva suficiente, mas com detalhe técnico limitado: 14 valores;

. memória descritiva insuficiente ou pouco esclarecedora: 10 valores.

16. O fator CL – Coeficiente de localização no âmbito do CIMI, é avaliado com base no coeficiente de localização aplicável ao prédio em que a fração se integra, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, de acordo com a seguinte escala:

. fração localizada em prédio com coeficiente de localização igual ou superior a 1,2: 20 valores;

. fração localizada em prédio com coeficiente de localização igual ou superior a 1,0 e inferior a 1,2: 17 valores;

. fração localizada em prédio com coeficiente de localização igual ou superior a 0,8 e inferior a 1,0: 14 valores;

. fração localizada em prédio com coeficiente de localização inferior a 0,8: 10 valores.

17. 17. O fator PE – Prazo de execução, avalia o prazo proposto para a conclusão da construção e disponibilização das frações objeto da proposta, expresso em dias de calendário, contado entre a

data da comunicação ao proponente da aprovação da operação urbanística necessária à execução da obra e a data de emissão da licença ou autorização de utilização da fração ou do edifício em que a mesma se integra, nos seguintes termos:

prazo menor ou igual a 360 dias: 20 valores;

prazo superior a 360 dias e menor ou igual a 420 dias: 17 valores;

prazo superior a 420 dias e menor ou igual a 540 dias: 14 valores;

prazo superior a 540 dias e menor ou igual a 660 dias: 10 valores;

prazo superior a 660 dias: proposta excluída.

18. Em caso de empate na pontuação final de duas ou mais propostas relativamente à mesma tipologia, a seleção será efetuada, em primeiro lugar, a favor da proposta que apresente menor custo de promoção considerado para efeitos de avaliação. Mantendo-se o empate, será selecionada a proposta que apresente maior área bruta privativa.

PARTE VI) RELATÓRIO PRELIMINAR

1. Concluída a análise e avaliação das propostas, o Júri do Procedimento elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual propõe a ordenação das propostas por tipologia, de acordo com os critérios definidos no presente edital, devendo desse relatório constar, de forma clara, as pontuações atribuídas em cada fator e subfator de avaliação.

2. No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve igualmente propor, de forma fundamentada, a exclusão das propostas que não cumpram algum dos requisitos exigidos no presente procedimento, no Programa 1.º Direito ou na demais legislação e regulamentação aplicáveis.

3. O relatório preliminar é notificado a todos os proponentes, para efeitos de audiência prévia, nos termos definidos na Parte VII do presente edital.

PARTE VII) AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento notifica-o a todos os proponentes, fixando-lhes um prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para, querendo, se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do 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 apresentadas pelos proponentes ao abrigo do direito de audiência prévia, podendo manter ou modificar o teor e as conclusões do relatório preliminar, bem como proceder à ordenação final das propostas por tipologia e propor, de forma fundamentada, a exclusão de qualquer proposta.

2. Sempre que, na sequência da apreciação das pronúncias apresentadas em audiência prévia, o Júri do Procedimento proponha a exclusão de propostas não anteriormente excluídas ou altere a ordenação das propostas constante do relatório preliminar, será promovida nova audiência prévia, restrita aos proponentes diretamente afetados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

3. Concluída a elaboração do relatório final, este é remetido ao órgão competente do Município para efeitos de decisão final sobre a seleção das propostas e a intenção de aquisição, nos termos do presente edital e da legislação aplicável.

PARTE IX) DECISÃO DE CONTRATAR E OUTORGA DE CONTRATO

1. O Município, através do órgão competente para a decisão de contratar ou de quem detenha competências delegadas para o efeito, decide sobre a celebração dos contratos-promessa de compra e venda e dos contratos de compra e venda, em função da avaliação das propostas e das disponibilidades financeiras afetas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas apenas daqueles que considere necessários, adequados e oportunos, com base na seleção efetuada nos termos do presente edital.

2. A celebração de qualquer contrato-promessa de compra e venda e da correspondente escritura pública de compra e venda fica condicionada à obtenção, pelo Município, do financiamento pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), ao abrigo do Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, ou de outros instrumentos de financiamento público que venham a ser aplicáveis às frações em causa.

PARTE X) FISCALIZAÇÃO DA OBRA E APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS

1. Durante a execução da obra, o Município pode determinar a respetiva fiscalização por equipa por si designada, bem como realizar as vistorias que entenda necessárias, com vista a acompanhar a evolução temporal da construção e a verificar a conformidade da obra com os elementos constantes da proposta apresentada e com os termos contratuais aplicáveis. As vistorias terão a periodicidade definida pelo Município, sendo obrigatória, em qualquer caso, a realização de vistoria final antes da celebração da escritura pública de compra e venda, em data a acordar entre as partes. Das vistorias realizadas será lavrado auto, a subscrever pelos representantes das partes presentes no ato.

2. Em caso de incumprimento do prazo de execução contratualmente fixado, ou de atraso imputável ao promotor que comprometa de forma relevante a conclusão da obra nos termos acordados, o Município pode exigir o pagamento de uma sanção pecuniária diária, calculada à razão de 1/1000 do valor contratual por cada dia de atraso, sem prejuízo dos demais direitos legal ou contratualmente previstos, designadamente o direito à resolução do contrato e à indemnização por danos adicionais.

3. Quando a proposta tenha beneficiado de valorização com base no sistema de certificação de sustentabilidade LiderA, o não cumprimento da classificação global proposta, comprovado através do certificado final emitido após a conclusão da obra, determina a aplicação de penalização contratual proporcional ao dobro do desvio verificado, nos termos a definir no contrato-promessa de compra e venda ou no contrato de compra e venda.

4. Quando a proposta tenha sido avaliada com base na previsão de produção de resíduos de construção e demolição apresentada pelo promotor, o incumprimento relevante e injustificado dessa previsão, apurado em função da produção efetiva de resíduos ao longo do processo construtivo, em fábrica e em estaleiro, pode determinar a aplicação de penalização contratual correspondente a 5 % do preço proposto.

5. As penalizações previstas nos números anteriores são cumuláveis entre si, sem prejuízo do respeito pelos limites legais aplicáveis, e podem ser compensadas com quantias que o Município deva ao promotor, nos termos da lei.

6. Não é devido ao promotor qualquer prémio, majoração ou acréscimo de preço pela antecipação do prazo de execução ou por desempenho superior ao previsto nos parâmetros de avaliação da proposta.

Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitados na aplicação do presente edital são resolvidos de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis e, quando necessário, por decisão do órgão municipal competente, nos termos legais.

O presente edital será disponibilizado no portal do Município, em [endereço a confirmar], constando igualmente do Quiosque Multimédia – Edital Eletrónico de Informação ao Munícipe – localizado no átrio do Balcão Único de Atendimento, sendo ainda publicado um aviso contendo extrato do presente edital em jornal local e em jornal de expansão nacional. O prazo para apresentação das propostas, referido na PARTE III do presente procedimento, conta-se a partir da data da última publicação.

E eu, _____, Diretora Municipal da Direção Municipal de Serviços Partilhados, o subscrevi.

Município de Guimarães,

O Presidente da Câmara,

(Ricardo Araújo)