

ATA DE JÚRI

**OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA
IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO
INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO
AO ACESSO À HABITAÇÃO**

AGOSTO 2023

ATA DE JÚRI



Ricardo
Araújo

Ao dia 2 (dois) de agosto de 2023, reuniu o júri do procedimento designado pelo Município no âmbito do procedimento lançado por Edital denominado "OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS NO ÂMBITO DO INVESTIMENTO RE-C02-i01 – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO", composto por: Vítor Pereira, na qualidade de Presidente; Liliana Couto, na qualidade de 1.º Vogal; e, Ricardo Araújo, na qualidade de 2.º Vogal, para efeitos de avaliação das candidaturas apresentadas ao Edital, análise dos esclarecimentos prestados e eventual ordenação das propostas e elaboração de relatório preliminar, nos termos do Edital, indicando, sempre que necessário, a apresentação de contraproposta.

1 – INTRODUÇÃO

Efetuada a abertura das candidaturas verificou o Júri do Procedimento que as mesmas foram apresentadas através do formulário disponibilizado na página institucional do Município de Vila Nova de Famalicão, tal como estabelecido no Edital e publicitado no Diário da República e nos canais de uso corrente, dentro do prazo concedido para o efeito, o qual terminou no dia 3 de maio de 2023.

Verificando-se o cumprimento dos requisitos referentes ao modo e prazo para apresentação das candidaturas, procedeu-se à abertura das mesmas, tendo-se verificado a apresentação das seguintes propostas:

Parte A. Aquisição de 9 fogos habitacionais já edificados à data do Edital

Processo	Candidato	Localização do Imóvel Rua/Freguesia	Tipologia
25319/2023	Manuel Luiz da Costa Ferreira e Augusto Ferreira Sampaio	Rua António Machado, 76 Vila Nova de Famalicão	T2

Parte B. Aquisição de 70 fogos habitacionais em construção ou a construir após a data de publicação do Edital

Processo	Candidato	Localização do Imóvel Rua/Freguesia	N.º de frações e tipologias
25620/2023	Alexandre Macedo Silva, Unipessoal Lda.	Avenida da Vistoria Landim	6 fogos T2

M
Caf
10
Riardo
Azejo

25592/2023	Famaconcret, Lda.	Lugar de Seixo Branco Fradelos	24 fogos 12 T2 12 T3
25631/2023	Madureira & Marques, Lda.	Avenida das Figueiras, 233 Delães	18 fogos 3 T3 15 T2
25319/2023	Manuel Luiz da Costa Ferreira e Augusto Ferreira Sampaio	Rua António Machado, 76/ Rua da Liberdade Vila Nova de Famalicão	Não indica
25679/2023	Planicosta Construções, Unipessoal, Lda.	Rua da Travelinha Castelões	21 fogos 13 T2 8 T3
25636/2023	Urbanbusiness, Lda	Rua da Pedreira, 45 Gondifelos	15 fogos 3 T1 6 T2 6 T3

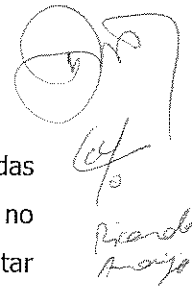
Para melhor sistematização da presente Ata, determinou o Júri do Procedimento que as candidaturas serão, sempre que possível, identificadas por referência ao número de processo atribuído, o qual foi comunicado a cada um dos candidatos.

O Júri do Procedimento procedeu à análise dos documentos que compõem cada uma das candidaturas, tendo-se verificado que nenhuma das candidaturas cumpria, de forma rigorosa, os requisitos formais estabelecidos no Edital, quer no que respeita aos documentos que deveriam instruir as candidaturas, quer quanto à completude das informações exigidas e que deveriam constar das propostas.

Nesse sentido, e nos termos previstos em sede de Edital de abertura do procedimento, foram solicitados esclarecimentos aos candidatos, com vista a garantir a absoluta completude das propostas apresentadas.

2 – PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Nos termos do Edital, ponto VII) da Parte A e ponto V) da Parte B, «o Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. 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».

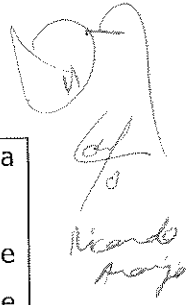


Efetuada a análise das candidaturas e, conforme já referido, verificando-se que foram detetadas insuficiências ao nível da completa e integral instrução das candidaturas nos termos previstos no Edital, determinou o Júri do Procedimento, face à faculdade concedida pelo Edital, ser de solicitar a todos os candidatos os esclarecimentos, informações ou documentos necessários à cabal avaliação das propostas apresentadas, em condições de absoluta igualdade procedimental.

Para melhor compreensão e sistematização, optou o Júri do Procedimento por indicar processo a processo quais os concretos esclarecimentos, informações e/ou documentos a solicitar a cada um dos candidatos:

Parte B. Aquisição de 70 fogos habitacionais em construção ou a construir após a data de publicação do Edital

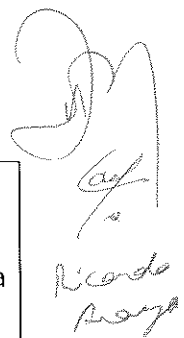
Processo	Esclarecimentos
25620/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;- Indicação da área bruta privativa expectável para os fogos habitacionais;- Indicação expressa do prazo de execução em meses. <p>Ainda, solicita-se que sejam apresentados os seguintes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura;- Caderneta Predial Urbana. <p>Além do exposto, verifica-se que o candidato indica no formulário de candidatura o preço de venda total proposto (700.000,00€), sem indicar o preço de venda por m². Apesar de se encontrar expreso no Edital «<i>para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.</i>» (cfr. ponto I da Parte B do Edital), a verdade é que oficiosamente não pode o Júri do Procedimento determinar com exactidão esse valor mediante uma simples operação matemática. Isto porque, da análise dos documentos da candidatura constam alguns documentos que induzem a conclusões contraditórias:</p> <ul style="list-style-type: none">- no que respeita à área, verifica-se que no formulário de candidatura o candidato refere que a área bruta privativa da operação é de 560 m². Contudo, da análise dos elementos do processo de licenciamento consta uma área


Handwritten signature and initials, possibly 'Ricardo Araújo'.


	<p>habitável de 274,20m². Assim, urge esclarecer afinal qual a área bruta privativa a considerar para efeitos de determinação do preço;</p> <p>- no que respeita ao preço, apesar do candidato indicar no formulário de candidatura que o preço de venda proposto é de 700.000,00€, encontra-se junto à candidatura um documento com o timbre da empresa AMS onde o preço total indicado é de 691.260,72€.</p> <p>A acrescer, constata-se que a memória descritiva que se encontra junta à candidatura corresponde à do projeto de arquitetura aprovado no âmbito do processo n.º LOE 150/2022 e por esse motivo não inclui qualquer referência à certificação de sustentabilidade a obter após a construção, pelo que se sugere que seja prestada essa informação para efeitos de aplicação do critério de avaliação constante do Edital.</p>
25592/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura verifica-se que a mesma se encontra instruída com contrato promessa de compra e venda, concluindo-se, por esse motivo, que o candidato não é proprietário do imóvel candidatado. De acordo com o Edital publicitado «<i>na circunstância da candidatura ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento seja um contrato promessa de compra e venda, será exigida, com a apresentação da candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Vila Nova de Famalicão, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato</i>» (cfr. ponto II da Parte B do Edital). No mesmo sentido, dispõe a alínea d) do Ponto III da Parte B do Edital, onde se determina o modo de apresentação das propostas, indicando-se expressamente quais os documentos que devem instruir as candidaturas.</p> <p>Pelo exposto, solicita-se a apresentação de caução ou escritura nos termos previstos no Edital.</p> <p>Ainda, verifica-se que o candidato indica no formulário de candidatura que a área bruta privativa da operação é de 2.404,44 m². Contudo, na memória descritiva do projeto de arquitetura a desenvolver verifica-se que o quadro sinóptico termina com a indicação da área bruta das habitações total de 2.380,48€</p> <p>Por fim, solicita-se que seja indicado o prazo de execução da obra em meses, para efeitos de aplicação do critério de avaliação previsto no Edital.</p>

25631/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada e no que respeita à determinação do preço de aquisição dos imóveis por parte do Município de Vila Nova de Famalicão, importa apontar o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none">- No campo indicado para o valor da proposta o candidato indica 1.275,00€/m² de área bruta privativa. De acordo com o formulário, a área bruta privativa total da operação a desenvolver será de 1755m², o que perfaz um total de 2.237.625,00€;- No mesmo formulário, no campo destinado às observações, indica que ao valor acresce 6% do valor total, relativo às áreas comuns, e, ainda, 630,00€/m² relativo às áreas acessórias. O candidato procede a esta observação em resultado da aplicação dos coeficientes constantes da fórmula da comparticipação à construção prevista na Portaria da Habitação de Custos Controlados. <p>Ora, s.m.o., verifica-se que no Edital consta expressamente que <i>«para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.»</i> (cfr. ponto I da Parte B do Edital). Daqui resulta uma opção expressa do Município de Vila Nova de Famalicão em fixar o preço para a aquisição de fogos habitacionais a construir ou em construção nos termos daquela indicação, constante do Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 - COMPONENTE 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, publicado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.</p> <p>Assim, solicita-se ao candidato que venha declarar se pretende manter a sua candidatura nos termos indicados no Edital quanto à determinação do preço de aquisição que consiste, concretamente, <i>«no 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.»</i> (cfr. alínea d) do ponto 3.2. do referido Aviso de Publicitação) e, ainda, que indique expressamente qual o valor da proposta nos seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none">- área bruta privativa total dos fogos habitacionais;- valor por m² de área bruta privativa;- valor total da proposta. <p>Sem prejuízo, e por uma questão de economia processual, solicita-se desde já ao candidato o seguinte:</p>
------------	---

Nianda
Araujo


Ricardo
Azeiteiro

	<ul style="list-style-type: none">- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;- Indicação expressa do prazo de execução em meses;- Apresentação de certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura que permita comprovar que o candidato é proprietário do imóvel;- Apresentação de caderneta predial urbana. <p>Ainda, analisadas as áreas indicadas nos quadros constantes da memória descritiva apresentada, verifica-se que a área bruta privativa das frações é de 1.594,05 m² e não de 1.755m². Considerando que este dado influencia diretamente o preço final proposto para a operação de aquisição que se pretende concretizar, solicitamos ao candidato que venha esclarecer qual área bruta privativa total da operação a desenvolver e indicar expressamente o valor de venda total proposto.</p> <p>Por fim, verificou o Júri do Procedimento que 7 frações propostas, de tipologia T3, têm áreas inferiores aos mínimos previstos no RGEU e indicados no ponto I da Parte B do Edital. Assim sendo, e porque o Município não pretende adquirir fogos habitacionais que não respeitem os limites mínimos e máximos indicados no Edital, solicita-se ao candidato que venha declarar se existe algum lapso na indicação das áreas ou se, estando as áreas corretas, pretende manter a candidatura relativamente aos restantes fogos, que cumprem as áreas mínimas e máximas indicadas na caracterização dos imóveis, excluindo os fogos com áreas inferiores às indicadas no edital.</p>
25679/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura verifica-se que a mesma se encontra instruída com contrato promessa de compra e venda, concluindo-se, por esse motivo, que o candidato não é proprietário do imóvel candidatado. De acordo com o Edital publicitado «<i>na circunstância da candidatura ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento seja um contrato promessa de compra e venda, será exigida, com a apresentação da candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Vila Nova de Famalicão, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato</i>» (cfr. ponto II da Parte B do Edital). No mesmo sentido, dispõe a alínea d) do Ponto III da Parte B do Edital, onde se determina o modo de apresentação das propostas, indicando-se expressamente quais os documentos que devem instruir as candidaturas.</p>


10
Ricardo
Mourão

Considerando o disposto no Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado a 21 de abril de 2023, que determina que a escritura de compra e venda será celebrada no prazo de 30 dias, solicitamos ao candidato a apresentação dos seguintes documentos:

- Escritura de compra e venda referente ao imóvel objeto da candidatura;
- Certidão Predial actualizada;
- Caderneta Predial Urbana atualizada.

Caso ainda não tenha sido celebrada a escritura de compra e venda, e pese embora a fundamentação apresentada, solicita-se a apresentação de caução ou escritura nos termos previstos no Edital.


Ainda, verifica-se que o candidato indica no formulário de candidatura dois valores de proposta de venda:

- no formulário indica um valor da proposta de 2.709.000,00€;
- no mesmo formulário, no campo destinado às observações, indica o valor total de 3.084.354,00€, em resultado da aplicação dos coeficientes constantes da fórmula da comparticipação à construção prevista na Portaria da Habitação de Custos Controlados. Ora, s.m.o., verifica-se que no Edital consta expressamente que «*para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.*» (cfr. ponto I da Parte B do Edital). Daqui resulta uma opção expressa do Município de Vila Nova de Famalicão em fixar o preço para a aquisição de fogos habitacionais a construir ou em construção nos termos daquela indicação, constante do Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 - COMPONENTE 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, publicado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

Assim, solicita-se ao candidato que venha declarar se pretende manter a sua candidatura nos termos indicados no Edital quanto à determinação do preço de aquisição que consiste, concretamente, «*no 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.*» (cfr. alínea d) do ponto 3.2. do referido Aviso de Publicitação) e, ainda, que indique expressamente qual o valor da proposta nos seguintes termos:

- área bruta privativa total dos fogos habitacionais;
- valor por m2 de área bruta privativa;

	<p>- valor total da proposta.</p> <p>Por fim, verifica-se que nos documentos da candidatura não se encontra indicada a entidade que ficará responsável pela execução da obra, pelo que se solicita a sua indicação em sede de esclarecimentos.</p>
25636/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura verifica-se que a mesma se encontra instruída com contrato promessa de compra e venda, concluindo-se, por esse motivo, que o candidato não é proprietário do imóvel candidatado. De acordo com o Edital publicitado «<i>na circunstância da candidatura ser instruída por um ou mais terrenos cujo título que legitime a sua apresentação ao presente procedimento seja um contrato promessa de compra e venda, será exigida, com a apresentação da candidatura, a prestação de uma caução, destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Vila Nova de Famalicão, em montante correspondente a 5% do preço proposto pelo candidato</i>» (cfr. ponto II da Parte B do Edital). No mesmo sentido, dispõe a alínea d) do Ponto III da Parte B do Edital, onde se determina o modo de apresentação das propostas, indicando-se expressamente quais os documentos que devem instruir as candidaturas.</p> <p>Pelo exposto, solicita-se a apresentação de caução nos termos previstos no Edital.</p> <p>Ainda, verifica-se que o candidato indica no formulário de candidatura dois valores de proposta de venda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No campo indicado para o valor da proposta o candidato indica 1.235,00€/m² de área bruta privativa. De acordo com o formulário, a área bruta privativa total da operação a desenvolver será de 1524.50m², o que perfaz um total de 1.882.757,50€; - No mesmo formulário, no campo destinado às observações, indica que ao valor acresce 6% do valor total, relativo às áreas comuns, e, ainda, 617,50€/m² relativo às áreas acessórias. O candidato procede a esta observação em resultado da aplicação dos coeficientes constantes da fórmula da comparticipação à construção prevista na Portaria da Habitação de Custos Controlados. <p>Ora, s.m.o., verifica-se que no Edital consta expressamente que «<i>para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.</i>» (cfr. ponto I da Parte B do Edital). Daqui resulta uma opção expressa do Município de Vila Nova de</p>


 Ricardo
 Araújo

Ricardo Araújo

Famalicão em fixar o preço para a aquisição de fogos habitacionais a construir ou em construção nos termos daquela indicação, constante do Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação N.º 01/CO2-i01/2021 - COMPONENTE 02 – Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, publicado no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

Assim, solicita-se ao candidato que venha declarar se pretende manter a sua candidatura nos termos indicados no Edital quanto à determinação do preço de aquisição que consiste, concretamente, «*no 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.*» (cfr. alínea d) do ponto 3.2. do referido Aviso de Publicitação) e, ainda, que indique expressamente qual o valor da proposta nos seguintes termos:

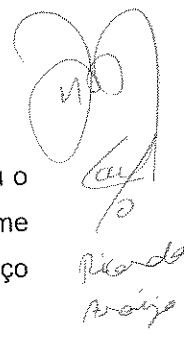
- área bruta privativa total dos fogos habitacionais;
- valor por m2 de área bruta privativa;
- valor total da proposta.

Por fim, verifica-se ainda que é necessário prestar os seguintes esclarecimentos:

- Da análise dos documentos da candidatura resultam incongruências quanto ao local do imóvel a candidatar. Por um lado, no formulário de candidatura indica-se no campo destinado para o efeito a morada "Rua da Pedreira, n.º 45", por outro lado, o Pedido de Informação Prévia junto com a candidatura refere-se a uma operação urbanística a desenvolver na Rua Senhor das Penices, morada esta que corresponde à indicada na memória descritiva. Ainda, tanto na caderneta predial urbana, como na certidão predial, as moradas indicadas não correspondem às anteriormente mencionadas, indicando-se apenas e respectivamente, "Reparade" e "Campo das Eirosas, Reparde". Assim, solicita-se ao candidato que venha esclarecer qual a localização exata do imóvel a construir;
- Nos documentos da candidatura não se encontra indicada a entidade que ficará responsável pela execução da obra, pelo que se solicita a sua indicação em sede de esclarecimentos.

Aproveitamos ainda para mencionar que os documentos anexos com o contrato promessa de compra e venda referem-se a outros imóveis, pertencentes à sociedade comercial *Madureira & Marques, Lda.*, pelo que a sua inclusão na presente candidatura será considerada como um lapso.

Para a prestação dos esclarecimentos, informações e/ou documentos solicitados determinou o Júri do Procedimento conceder a todos os candidatos um prazo de 10 dias úteis, conforme estipulado no Edital de Oferta Pública, devendo as respostas ser enviadas para o endereço eletrónico acima indicado.



Handwritten signature and initials, possibly 'M. J. P.' and 'P. de A. de A.'.

Decorrido o prazo concedido para o efeito, o Júri do Procedimento verificou que todos os candidatos responderam dentro do prazo, através do meio indicado para o efeito.

No quadro seguinte o Júri do Procedimento procedeu à síntese dos esclarecimentos prestados por cada um dos candidatos:

Processo	Esclarecimentos prestados pelos candidatos
25620/2023	<p>Em resposta ao pedido de esclarecimentos efetuado pelo Júri, veio a candidata referir o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Indicação da empresa responsável pela execução da obra: Alexandra Macedo Silva, Unipessoal, Lda.- Indicação da área bruta privativa expectável para os fogos habitacionais: Área bruta privativa total: 433,50m² (3 x 72,00m² + 3 x 72,50m²)- Indicação expressa do prazo de execução em meses: 12 meses- Proposta de preço de venda: 526.702,50€, acrescido da taxa do IVA em vigor na data da venda;- Sustentabilidade económica: A viabilidade económica e financeira, foi feito previamente um estudo levando a sensibilidade ambiental, conforme demonstra o projeto de eficiência energética.
25592/2023	<p>Em sede de prestação de esclarecimentos, a candidata vem apresentar escritura de compra e venda do terreno objeto da candidatura, motivo pelo qual já não será exigível a apresentação de caução, nos termos do ponto II) da Parte B do Edital.</p> <p>No restante, vem a candidata esclarecer que a área bruta privativa total da operação urbanística a desenvolver é de 2380,48 m², propostos a um preço de 1.275,00€/m², perfazendo um total de 3.035.112,00 €.</p> <p>Acrescenta a candidata que o prazo proposto para a execução da obra é de 13,5 meses.</p>
25631/2023	<p>Em resposta aos esclarecimentos prestados, a candidata veio apresentar a certidão predial e a caderneta predial do prédio objeto da candidatura e vem declarar que pretende manter a candidatura apresentada ao Edital, considerando «para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará o produto das respetivas áreas</p>

Handwritten signature and name: Ricardo Araújo


	<p><i>brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P.» (cfr. ponto I da Parte B do Edital).</i></p> <p>Refere ainda a candidata, no que respeita aos restantes aspetos indicados no pedido de esclarecimentos:</p> <ul style="list-style-type: none">- que foi ajustado o projeto de arquitetura de modo a assegurar o cumprimento das áreas mínimas e máximas indicadas no edital;- esta revisão do projeto de arquitetura determinou também a alteração do n.º de fogos – que passou de 18 fogos para 15 fogos – e das tipologias. A proposta atual dispõe de 9 apartamentos de tipologia T3 e 6 apartamentos de tipologia T4;- a área bruta privativa total das frações corresponde a 1659,10m2;- o preço de venda corresponde a 1215,00€/m2, acrescido de IVA, totalizando um investimento de 2.015.806,50€;- indica a empresa responsável pela construção;- indica o prazo de execução da obra: 20 meses.
25679/2023	<p>Em resposta aos esclarecimentos prestados, a candidata veio apresentar a certidão predial e a caderneta predial do prédio objeto da candidatura e vem declarar que pretende manter a candidatura apresentada ao Edital, considerando <i>«para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.» (cfr. ponto I da Parte B do Edital).</i></p> <p>Refere ainda a candidata, no que respeita aos restantes aspetos indicados no pedido de esclarecimentos que, <i>«após a execução do projeto e devido às restrições relativas à gestão de frentes dos pontos cardeais, regista-se uma pequena alteração no total da área bruta privativa dos fogos habitacionais que agora totaliza 2126,55 m2. Como tal, o valor total da proposta é de 2.583,758,25€, acrescido de IVA».</i></p>
25636/2023	<p>Em sede de pedido de esclarecimentos o Júri do Procedimento vem solicitar que, nos termos do Edital, seja prestada caução no valor de 5% do preço proposto pelo candidato destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Vila Nova de Famalicão. Sucede que, decorrido o prazo para a prestação dos esclarecimentos, vem a candidata referir que <i>«está em agendamento o ato de escritura de aquisição do terreno</i></p>

correspondente à proposta apresentada, pelo que será apresentado documento comprovativo em tempo útil à data da celebração da contratualização com o Município ou, por sua vez, será efetuada em tempo útil à data da celebração da contratualização com o Município a prestação de caução de 5%».

Declara ainda que:

- pretende manter a candidatura apresentada ao Edital, considerando «para efeitos de determinação do preço a pagar pela aquisição dos fogos propostos, o Município considerará 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.» (cfr. ponto I da Parte B do Edital);
- a área bruta privativa total das frações corresponde a 1.294,65m2;
- o preço de venda corresponde a 1215,00€/m2, acrescido de IVA, totalizando um investimento de 1.572.999,75 €;
- indica a empresa responsável pela construção.

Da análise dos esclarecimentos prestados verifica-se que não é prestado qualquer esclarecimento relativamente à localização da operação a desenvolver.


10
Ricardo
Araújo

3 – ANÁLISE DOS ESCLARECIMENTOS PRESTADOS:

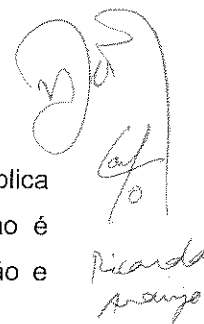
Analisados os esclarecimentos prestados pelos candidatos, verifica-se que genericamente os mesmos correspondem ao solicitado pelo Júri do Procedimento, pelo que entende-se que podem ser aceites os mesmos e admitidas as candidaturas nos termos expostos pelos candidatos.

Importa, contudo, assinalar duas candidaturas em particular:

a) Candidatura 25631/2023

Em resposta aos esclarecimentos solicitados a candidata procedeu a alguns ajustamentos ao projeto de arquitetura de modo a assegurar o cumprimento das áreas mínimas e máximas indicadas no edital. Esta revisão do projeto de arquitetura determinou também a alteração do n.º de fogos – que passou de 18 fogos para 15 fogos – e das tipologias. A proposta atual dispõe de 9 apartamentos de tipologia T3 e 6 apartamentos de tipologia T4, correspondendo a uma área bruta privativa total das frações de 1659,10m2.

Ora, entende o Júri do Procedimento que, considerando os objetivos do Edital e da Oferta Pública de Aquisição de Imóveis, a finalidade última do Município de Vila Nova de Famalicão é concretizar a Estratégia Local de Habitação e adquirir frações para destinar a habitação e entregar aos agregados familiares identificados.



Ricardo
Araújo

Ora, pese embora o Júri do Procedimento tenha questionado a candidata no sentido de informar se pretendia vender apenas as frações que cumpriam as áreas mínimas e máximas das tipologias tal como se encontram definidas no Edital, a verdade é que a candidata optou por reformular o projeto de arquitetura de forma a assegurar o respeito pelas áreas brutas privativas mínimas e máximas.

Face ao exposto e às concretas finalidades do Edital, entende o Júri do Procedimento ser de aceitar os esclarecimentos prestados pela candidata.

b) Candidatura 25636/2023:

Em sede de esclarecimentos vem a candidata referir que *«está em agendamento o ato de escritura de aquisição do terreno correspondente à proposta apresentada, pelo que será apresentado documento comprovativo em tempo útil à data da celebração da contratualização com o Município ou, por sua vez, será efetuada em tempo útil à data da celebração da contratualização com o Município a prestação de caução de 5%»*.

Verifica-se que até ao momento não foram apresentados quaisquer documentos, seja a escritura de compra e venda ou a caução solicitada nos termos do Edital.

Contudo, nos termos da faculdade prevista no ponto V) da Parte B do Edital, *«o Júri do Procedimento pode solicitar aos candidatos quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da candidatura apresentada. 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»*.

Fazendo uso da faculdade prevista no Edital e considerando a vontade do Município de Vila Nova de Famalicão de executar a Estratégia Local de Habitação prevista, entende o Júri do Procedimento, face ao indicado pela candidata, conceder um prazo adicional de 3 dias úteis para proceder à junção dos documentos indicados: escritura de compra e venda ou caução de 5%.

Findo este prazo adicional, que deve ser considerado excecional, caso não venham a ser apresentados os documentos indicados, a candidatura será excluída.

*

Em face de tudo o exposto e em cumprimento do disposto no Edital deve ser concedido um prazo adicional e excepcional de 3 (três) dias úteis à candidata Urbanbusiness, para, querendo, proceder à junção da escritura de compra e venda ou documento comprovativo da prestação de caução, tudo nos termos do Edital.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente Ata, composto por 15 (quinze) páginas, a qual vai ser assinada por todos os membros do Júri.

Vila Nova de Famalicão, 4 de agosto de 2023.

Presidente do Júri do Procedimento



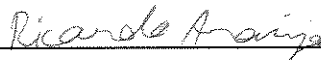
(Vitor Pereira)

1.ª Vogal



(Liliana Couto)

2.º Vogal



(Ricardo Araújo)

