



Vila Nova de  
**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

**Habitação**

*housing*

**www.famalicao.pt**

camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO

Praça Álvaro Marques

4764-502 Vila Nova de Famalicão

tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

## **RELATÓRIO PRELIMINAR**

### **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

Aos 14 dias do mês 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, ordenação das propostas e elaboração de relatório preliminar, nos termos do Edital, indicando, sempre que necessário, a apresentação de contraproposta.

*Ricardo Araújo*

### 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

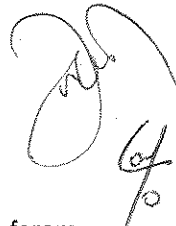


Processo	Candidato	Localização do Imóvel Rua/Freguesia	N.º de frações e tipologias
25620/2023	Alexandre Macedo Silva, Unipessoal Lda.	Avenida da Vistoria Landim	6 fogos T2
25592/2023	Famaconcret, Lda.	Lugar de Seixo Branco Fradelos	24 fogos 12 T2 12 T3
25631/2023	Madureira & Marques, Lda.	Avenida das Figueiras, 233 Delães	18 fogos 3 T3 15 T2
25679/2023	Planicosta Construções, Unipessoal, Lda.	Rua da Travelinha Castelões	21 fogos 13 T2 8 T3
25319/2023	Manuel Luiz da Costa Ferreira e Augusto Ferreira Sampaio	Rua António Machado, 76/ Rua da Liberdade Vila Nova de Famalicão	Não indica
25636/2023	Urbanbusiness, Lda	Rua da Pedreira, 45 Gondifelos	15 fogos 3 T1 6 T2 6 T3

Ricardo  
Araújo

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.



10  
Ricardo  
Amorim

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 apresentadas à Parte B, 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"> <li>- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;</li> <li>- Indicação da área bruta privativa expectável para os fogos habitacionais;</li> <li>- Indicação expressa do prazo de execução em meses.</li> </ul> <p>Ainda, solicita-se que sejam apresentados os seguintes documentos:</p>



Ricardo  
 Araújo

	<p>- Certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura;          - Caderneta Predial Urbana.</p> <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 m<sup>2</sup>. Apesar de se encontrar expresso 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 m<sup>2</sup> 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"> <li>- 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 m<sup>2</sup>. Contudo, da análise dos elementos do processo de licenciamento consta uma área habitável de 274,20m<sup>2</sup>. Assim, urge esclarecer afinal qual a área bruta privativa a considerar para efeitos de determinação do preço;</li> <li>- 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€.</li> </ul> <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	Efetuada a análise da candidatura verifica-se que a mesma se encontra instruída com contrato promessa de compra e venda, concluindo-se, por esse



Ricardo  
Araújo

	<p>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 m<sup>2</sup>. 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"><li>- No campo indicado para o valor da proposta o candidato indica 1.275,00€/m<sup>2</sup> de área bruta privativa. De acordo com o formulário, a área bruta privativa total da operação a desenvolver será de 1755m<sup>2</sup>, o que perfaz um total de 2.237.625,00€;</li><li>- 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€/m<sup>2</sup> relativo às áreas acessórias. O candidato procede a esta</li></ul>



C/A

Ricardo  
Araújo

observação 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;
- valor total da proposta.

Sem prejuízo, e por uma questão de economia processual, solicita-se desde já ao candidato o seguinte:

- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;
- Indicação expressa do prazo de execução em meses;



Ricardo  
Araújo

	<p>- Apresentação de certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura que permita comprovar que o candidato é proprietário do imóvel;</p> <p>- Apresentação de caderneta predial urbana.</p> <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 m<sup>2</sup> e não de 1.755m<sup>2</sup>. 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</p>





Ricardo  
Araújo

apresentação das propostas, indicando-se expressamente quais os documentos que devem instruir as candidaturas.

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 actualizada.

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 m<sup>2</sup> 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.



*Handwritten signature and initials*  
Ricardo  
Pereira

	<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"><li>- área bruta privativa total dos fogos habitacionais;</li><li>- valor por m2 de área bruta privativa;</li><li>- valor total da proposta.</li></ul> <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>

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten text: Pêso da Moeda]*

- No campo indicado para o valor da proposta o candidato indica 1.235,00€/m<sup>2</sup> de área bruta privativa. De acordo com o formulário, a área bruta privativa total da operação a desenvolver será de 1524.50m<sup>2</sup>, 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€/m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;

<p>- valor por m2 de área bruta privativa; - valor total da proposta.</p> <p>Por fim, verifica-se ainda que é necessário prestar os seguintes esclarecimentos:</p> <p>- 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;</p> <p>- 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> <p>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 &amp; Marques, Lda., pelo que a sua inclusão na presente candidatura será considerada como um lapso.</p>
---

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*Ricardo Araújo*

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.

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.



Cal  
Ricardo  
Mairija

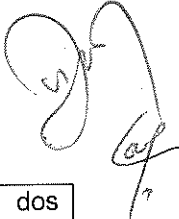
No quadro seguinte o Júri do Procedimento procedeu à síntese dos esclarecimentos prestados por cada um dos candidatos:

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"> <li>- <b>Indicação da empresa responsável pela execução da obra:</b> Alexandra Macedo Silva, Unipessoal, Lda.</li> <li>- <b>Indicação da área bruta privativa expectável para os fogos habitacionais:</b> Área bruta privativa total: 433,50m<sup>2</sup> (3 x 72,00m<sup>2</sup> + 3 x 72,50m<sup>2</sup>)</li> <li>- <b>Indicação expressa do prazo de execução em meses:</b> 12 meses</li> <li>- <b>Proposta de preço de venda:</b> 526.702,50€, acrescido da taxa do IVA em vigor na data da venda;</li> <li>- <b>Sustentabilidade económica:</b> A viabilidade económica e financeira, foi feito previamente um estudo levando a sensibilidade ambiental, conforme demonstra o projeto de eficiência energética.</li> </ul>
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 m<sup>2</sup>, propostos a um preço de 1.275,00€/m<sup>2</sup>, 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 initials*  
*Ricardo*  
*Maniz*

	<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"> <li>- que foi ajustado o projeto de arquitetura de modo a assegurar o cumprimento das áreas mínimas e máximas indicadas no edital;</li> <li>- 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;</li> <li>- a área bruta privativa total das frações corresponde a 1659,10m2;</li> <li>- o preço de venda corresponde a 1215,00€/m2, acrescido de IVA, totalizando um investimento de 2.015.806,50€;</li> <li>- indica a empresa responsável pela construção;</li> <li>- indica o prazo de execução da obra: 20 meses.</li> </ul>
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>
	<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</p>

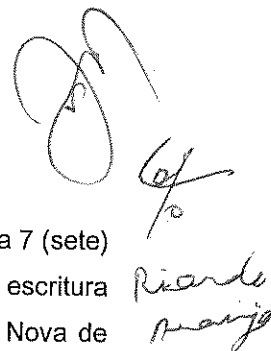
25636/2023	<p>proposto pelo candidato destinada a garantir a pontual celebração dos contratos a celebrar com o Município de Vila Nova de Famalicão. Sucede que, decorrido o prazo para a prestação dos esclarecimentos, vem a candidata referir que <i>«está em agendamento o ato de escritura de aquisição do terreno 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%»</i>.</p> <p>Declara ainda que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.»</i> (cfr. ponto I da Parte B do Edital);</li><li>- a área bruta privativa total das frações corresponde a 1.294,65m<sup>2</sup>;</li><li>- o preço de venda corresponde a 1215,00€/m<sup>2</sup>, acrescido de IVA, totalizando um investimento de 1.572.999,75 €;</li><li>- indica a empresa responsável pela construção.</li></ul> <p>Da análise dos esclarecimentos prestados verifica-se que não é prestado qualquer esclarecimento relativamente à localização da operação a desenvolver.</p>
------------	--



Ricardo  
Araújo

No que respeita ao processo 25636/2023, determinou o Júri do Procedimento, em ata elaborada a 4 (quatro) de agosto do presente ano e que se junta ao presente Relatório Preliminar sob o documento n.º 1 para os devidos efeitos e dando-se como integralmente reproduzida, conceder um prazo **adicional e excecional** de 3 (três) dias úteis à candidata para proceder à junção dos documentos indicados: escritura de compra e venda ou caução de 5%.

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



Ricardo  
Araújo

A candidata foi notificada através do e-mail indicado no processo de candidatura no dia 7 (sete) de agosto e remeteu resposta no dia 9 (nove) de agosto, na qual procede à junção de escritura de compra e venda do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 397/19971011, inscrito na matriz predial sob o artigo 1464, a favor da candidata, bem como declaração emitida pela Junta de Freguesia da União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz na qual declara que o referido prédio se situa no lugar de Reparde, Eirosas ou Campelos que atualmente corresponde à Rua do Senhor das Penices, conforme indicado no formulário de candidatura.

### **3 – ANÁLISE DAS PROPOSTAS:**

Para efeitos do estipulado no Edital, procedeu o Júri do Procedimento à análise formal e material das propostas apresentadas nos termos de seguida enunciados, tendo concluído que:


- a) Verifica-se que as propostas foram entregues, dentro do prazo limite para a apresentação das mesmas, fixado até ao dia 3 de maio de 2023;
- b) Verifica-se que as propostas apresentadas pelos candidatos e os esclarecimentos prestados respondem ao solicitado no Edital;
- c) Verifica-se ainda que os documentos apresentados pelos concorrentes se encontram devidamente assinados por pessoa com competência ou mandatada para representar a sociedade comercial concorrente.

Chegados a este ponto, deve o Júri do Procedimento deliberar sobre a admissão das propostas apresentadas ou a sua exclusão por se verificar algum dos casos expressamente mencionados nos Pontos IX) da Parte A e VII) da Parte B do Edital.

#### **3.1. Análise da candidatura única apresentada à Parte A, correspondente ao processo 25319/2023 e proposta de exclusão:**

Analisada a candidatura verifica-se que o imóvel candidatado pertence, parcialmente, ao património de uma herança indivisa aberta por óbito de Maria Júlia Silva e Cunha. Nos termos





Ricardo  
Araújo

do ponto III) da Parte A do Edital, podem ser apresentados na presente oferta pública de aquisição imóveis que integrem o património de heranças indivisas, «*desde que todos os herdeiros que a compõem manifestem o seu acordo expresso na apresentação da proposta*». Sucede que, os documentos da candidatura encontram-se assinados apenas por Manuel Luiz da Costa Ferreira e Augusto Ferreira Sampaio, assinando este último na qualidade de cabeça de casal, pelo que não pode o Júri do Procedimento aceitar que se encontra cumprido o requisito subjetivo constante do Edital.

Sem prejuízo, e em momento prévio à decisão sobre o pedido de esclarecimentos, entendeu o Júri do Procedimento solicitar a realização de vistoria ao imóvel candidatado, nos termos do ponto VII) da Parte A do Edital, à Comissão Técnica designada, com o objetivo de aferir o estado de conservação do imóvel.

Ora, realizada a referida vistoria e elaborado o relatório técnico correspondente – que se anexa à presente Ata sob o documento n.º 2 e que se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos – concluiu a Comissão Técnica o seguinte:

*«Pela vistoria e análise documental, verifica-se que cada fração, tem uma área bruta privativa de 47,00m<sup>2</sup> e área dependente de 47,00m<sup>2</sup>, sendo que a área dependente, corresponde a um desvão semienterrado, abaixo da cota de soleira, com pé direito de 1,60 m, não cumprimento o artigo n.º 65º, do RGEU, o que torna este espaço, não habitável. O acesso é feito pelo exterior e na fração Sul, tem também acesso interior, por alçapão, no pavimento e escada.*

*Deste modo, a comissão de avaliação entende que a proposta não cumpre os requisitos previstos no Programa/Caderno de Encargos, no seu ponto A, alínea l) que define que, para a aquisição de imóveis T2, a área bruta mínima é de 72,00m<sup>2</sup>.*

*Assim, a comissão técnica propõe a exclusão da proposta, pelo não cumprimento da área bruta mínima de 72,00m<sup>2</sup>, de cada habitação.»*

Perante o exposto, entendeu o Júri do Procedimento não ser de solicitar quaisquer esclarecimentos no âmbito da presente candidatura, por não estarem desde logo reunidos os requisitos objetivos e subjetivos indicados no Edital, motivo pelo qual não resta ao Júri do Procedimento outra alternativa senão a de excluir a proposta apresentada, nos termos da alínea v) do ponto IX) da Parte A do Edital.

Constatando-se que a candidatura não cumpre com os pressupostos base do Edital, propõe o Júri do Procedimento a exclusão da candidatura apresentada com fundamento na alínea v) do ponto IX) da Parte A do Edital.

*Ricardo  
Moura*

\*

**Face à exclusão da candidatura única apresentada à Parte A, verifica-se que não será executada a dotação orçamental prevista no Edital para a aquisição fogos habitacionais já edificadas à data do Edital.**

Perante o exposto e considerando que é vontade do Município de Vila Nova de Famalicão executar as soluções habitacionais previstas na Estratégia Local de Habitação dentro dos prazos estabelecidos pela Lei e pelo PRR, entende o Júri do Procedimento que, não obstante a divisão do financiamento conforme acima exposto, após a análise das propostas apresentadas pelos candidatos e na falta de oferta na parte A do Edital, não deve ser colocado qualquer obstáculo jurídico a que possa haver transferência da verba destinada à aquisição do conjunto de frações já edificadas para a aquisição do conjunto de frações a construir.

O mesmo raciocínio poderá ser aplicado às tipologias a adquirir, transitando da Parte A para a Parte B o número de T2 e T3 previstos adquirir.

### **3.2. Análise da candidatura 25319/2023 apresentada à Parte B e proposta de exclusão:**

Analisada a candidatura indicada verifica-se que a mesma incide sobre um terreno sito na Rua António Machado, 76/ Rua da Liberdade, 4760-382, Vila Nova de Famalicão, declarando os candidatos que «a proposta é no sentido da venda do terreno».

Atenta a candidatura e a vontade demonstrada pelos candidatos no formulário de candidatura, concluiu o Júri do Procedimento que a mesma não tem enquadramento à luz dos objetivos e finalidades plasmados no Edital. Efetivamente, o Município de Vila Nova de Famalicão lançou o presente Edital com o objetivo de adquirir fogos habitacionais já edificadas à data do Edital ou

fogos a construir ou em construção. Em suma, a finalidade última do Município é adquirir fogos habitacionais, sendo que admite como possível a sua aquisição imediata – em virtude de os mesmos já se encontrarem edificados à data da publicação do Edital – ou a sua aquisição futura. Em qualquer um dos casos, devidamente individualizados na Parte A e B do Edital, o Município pretende adquirir fogos habitacionais para destinar a habitação e não terrenos com capacidade construtiva para aí construir.

Destarte, considerando que a candidatura apresentada pretende alienar o terreno acima indicado, conclui o Júri do Procedimento que não estão reunidas as condições necessárias para a aceitação da candidatura porquanto a mesma não se encontra conforme com o objetivo do Edital. Pelo exposto, propõe o Júri do Procedimento a exclusão da candidatura apresentada por Manuel Luiz da Costa Ferreira e Augusto Ferreira Sampaio, nos termos da alínea i) do ponto VII) da Parte B do Edital.

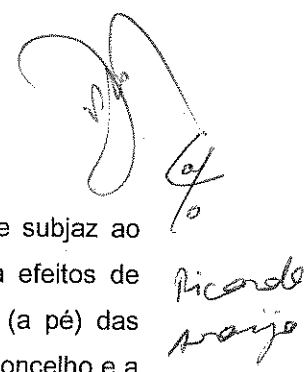
\*

Em seguida, e considerando que as restantes candidaturas se encontram corretamente instruídas com toda a documentação necessária para proceder à avaliação, deliberou o Júri do Procedimento propor a admissão das candidaturas 25620/2023, 25592/2023, 25631/2023, 25679/2023 e 25636/2023 apresentadas na Parte B do Edital.

#### **4 - AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS NA PARTE B: APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO**

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, a ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 40 %;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALPP) — 10%;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) – 10%
- d) Prazo de execução (PE) do projeto – 40%



Ricardo  
Araújo

O modelo de avaliação, que em seguida se explana e que consta do Edital que subjaz ao presente procedimento, pretende, com os fatores e subfactores elencados para efeitos de atribuição de pontuação às propostas apresentadas, promover a acessibilidade (a pé) das pessoas que venham a residir nas habitações, a proximidade às centralidades do concelho e a qualidade de vida de todos os futuros habitantes.

A **pontuação final (PF)** será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas:

$$PF = (40 * VVP) + (10 * ALP) + (10 * QTP) + (40 * PE)$$

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

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

Em que:

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

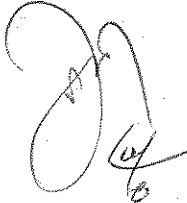
**Pmax** – Valor máximo admitido por €/por m2 de área bruta privativa (V.Ref do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação)

No que concerne ao Pmax, e considerando que o indicador de referência é periodicamente atualizado pelo INE, entende o Júri do Procedimento ser de estabilizar o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro) no concelho de Vila Nova de Famalicão no valor que se encontra publicitado no site do INE à data da elaboração do relatório preliminar, que corresponde ao valor de 1.294,00€/m2.

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

$$ALP = (20\% * PTP) + (45\% * PA) + (35\% * PEP)$$

Em que:



*Picardo  
Azeite*

**PTP** – Proximidade a transportes públicos

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

**PEP** – Proximidade a espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido

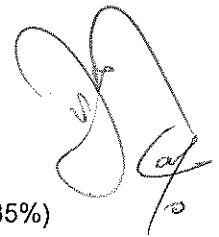
A avaliação dos subfactores que compõem o critério Avaliação da Localização da Proposta será efetuada de acordo com a pontuação obtida tendo por base os seguintes parâmetros:

**PTP** – Proximidade a transportes públicos (20%):

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

**PA** – Proximidade a amenidades (45%)

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



**PEP – Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido (35%)**

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

*Recorde  
A-origo*

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

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

Em que:

**I** – Implantação do edifício;

**CS** – Certificação de sustentabilidade;

**I – Implantação do Edifício (40%)**

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

**CS – Certificação de sustentabilidade (60%)**

Certificação de sustentabilidade	Pontuação
A proposta prevê princípios e sistemas de construção e manutenção capazes de conduzir à obtenção de certificação de	10 pontos

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
 Ricardo  
 Araújo

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

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

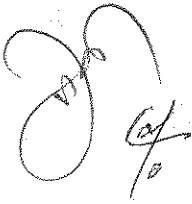
Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 14 meses	10 pontos
Entre 14 a 16 meses	7 pontos
Entre 16 meses a 20 meses	5 pontos
Entre 20 a 24 meses	2 pontos
Mais de 24 meses	1 ponto

Aplicando o critério de avaliação estabelecido no Edital verifica-se que a pontuação atribuída a cada um dos candidatos corresponde à seguinte:

Proposta	Critério VVP		Critério ALPP				Critério QTP			Critério PE		PONTUAÇÃO FINAL	
	Vp (€/m2)	Pmax (€/m2)	PTP	PA	PEP	ALPP	I	Sul	CS	QTP	PE		Classificação PF
25620/2023	1215	1294	406,0	10	6,4	10	I	Sul	10	10	12	10	8,084
	1100,0		2	CS									
25592/2023	1275	1294	450,0	10	10	10	I	Sul	10	10	14	10	6,588
	100,0		10	CS									
25631/2023	1215	1294	80,0	10	6,40	10	I	Nascente	10	10	20	2	4,884
	1100,0		2	CS									
25679/2023	1215	1294	100,0	10	7,75	10	I	Poente	10	10	14	7	7,019
	580,0		5	CS									
25636/2023	1215	1294	60,0	10	10,00	10	I	Nascente	10	10	20	2	5,244
	250,0		10	CS									

*Picordo*  
*maija*





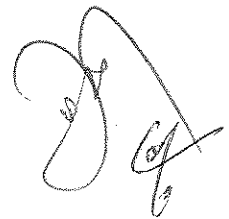
Ricardo  
Lima

Face à pontuação atribuída a cada um dos fatores e subfatores estabelecidos no critério de avaliação constante do Edital, verifica-se a seguinte pontuação final e ordenação das propostas:

Posição	Processo	Pontuação final
1.º	25620/23	8,084
2.º	25679/23	7,019
3.º	25592/23	6,588
4.º	25636/23	5,244
5.º	25631/23	4,884

Verificada a admissão e exclusão das propostas e aplicado o critério de avaliação para efeitos de ordenação das mesmas, importa agora avaliar o cumprimento da dotação financeira prevista para a Parte B do Edital assim como o cumprimento dos pressupostos financeiros previstos no Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência. De acordo com o Edital, «o Município poderá apresentar uma contraproposta do preço, em função do resultado da análise efetuada e da disponibilidade financeira no seio do Programa 1.º Direito, nos termos do Acordo Operativo celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Município de Vila Nova de Famalicão».

Para este efeito, o Júri do Procedimento irá atentar ao valor por m2 de área bruta privativa e ao valor total da venda proposto:



Posição	Processo	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	25620/23	1.215,00€	433,50	526 702,50 €
2.º	25679/23	1.215,00€	2126,55	2 583 758,25 €
3.º	25592/23	1.275,00€	2380,48	3 035 112,00 €
4.º	25636/23	1.215,00€	1294,65	1 572 999,75€
5.º	25631/23	1.215,00€	1659,1	2 015 806,50 €
<b>TOTAL</b>				<b>9 734 379,00€</b>

Ricardo  
Araújo

Analisadas as propostas o Júri do Procedimento deliberou aceitar as propostas apresentadas nas candidaturas 25620/23, 25679/23, 25592/23, 25636/2023 e 25631/23.

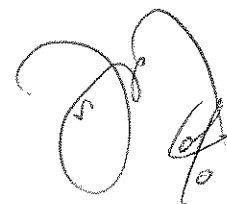
## 5 – NOTAS FINAIS

Importa ainda esclarecer que os negócios jurídicos a celebrar na sequência da tramitação do procedimento previsto no Edital não se encontram sujeitos a tributação em sede de IVA, mas sim de IMI e IMT. Efetivamente, tratando-se da celebração de contratos promessa de compra e venda e contratos de compra e venda os mesmos não se encontram abrangidos pelo conceito de transmissão de bens constante do artigo 3.º do Código do IVA.

Assim, pretende o Júri do Procedimento esclarecer que aos preços totais apresentados pelos candidatos não acresce IVA.

Em seguida,

De acordo com o Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência



Nuno  
Araújo

o financiamento a conceder no âmbito do Programa corresponde ao valor total das despesas elegíveis tendo como limites máximos no caso de aquisição de fração ou prédio, o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.. Consultado o site do INE, verifica-se que à data de hoje para Vila Nova de Famalicão o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro) é de 1.294,00€, cfr. figura n.º 1.

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar: Trimestral Período de referência dos dados 1.º Trimestre de 2023 Categoria do alojamento familiar Novos €
Vila Nova de Famalicão	1.294

Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar: Trimestral - INE, Estatísticas de preços da Habitação ao nível local  
Fonte:  
(1) A desagregação geográfica ao nível da freguesia ocorre apenas nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Contos 2021).

Última atualização destes dados: 12 de julho de 2023

Figura n.º 1 – Extrato da página de internet do INE

Nos termos do Edital, Ponto I) Informações Financeiras da Parte B «para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação».

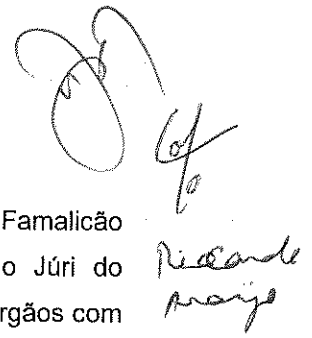
Importa ainda referir que, nos termos do Edital, é determinada a aquisição de tipologias do tipo T1, T2, T3 e T4 nas seguintes quantidades previstas:

Tipologia T1: 8 habitações;

Tipologia T2: 21 habitações;

Tipologia T3: 35 habitações;

Tipologia T4: 6 habitações.



Ricardo  
Araújo

Perante o exposto e considerando os objetivos que o Município de Vila Nova de Famalicão pretende alcançar com o Edital de Oferta Pública de Aquisição de Imóveis, o Júri do Procedimento considera ser possível, havendo para tal concordância por parte dos órgãos com competência decisória, o seguinte:

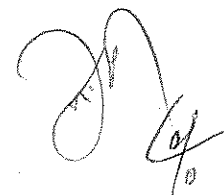
- a transferência da dotação financeira prevista na Parte A para a Parte B, face à inexistência de candidaturas admitidas e aceites, uma vez que não tem qualquer impacto económico adicional na medida em que não altera a dotação orçamental global prevista e aprovada no Edital;
- a transferência das tipologias de habitação previstas na Parte A para a Parte B, face à inexistência de candidaturas admitidas e aceites, podendo admitir-se um acréscimo às quantidades previstas, no caso dos T2 e dos T3, de 4 e 5 habitações, respetivamente;
- aceitar as candidaturas que excedem o limite imposto no Edital e deste modo aumentar o número total de frações a adquirir passando de 79 fogos para 81 fogos, estando este número perfeitamente enquadrado na Estratégia Local de Habitação aprovada pelo Município.

Neste sentido, verifica-se que no total, as candidaturas admitidas e aceites propõem a aquisição das seguintes tipologias:

T1	3
T2	37
T3	35
T4	6

## 6 – CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto e sem prejuízo do exposto no ponto 5) do presente Relatório Preliminar, propõe o Júri do Procedimento:



a) A exclusão da candidatura 25319/2023 apresentada à Parte A, com fundamento na alínea v) do ponto IX) da Parte A do Edital, nos termos melhor explanados no presente relatório;

*Ricarda  
Branjo*

b) A exclusão da candidatura 25319/2023 apresentada à Parte B, nos termos da alínea i) do ponto VII) da Parte B do Edital e com os fundamentos melhor explanados no relatório preliminar;

c) A admissão das candidaturas 25620/23, 25679/23, 25592/23, 25636/23 e 25631/23, por se encontrarem em conformidade com os requisitos objetivos e subjetivos do Edital;

d) A aprovação da ordenação das candidaturas de acordo com a aplicação do critério de avaliação fixado:

Posição	Processo	Pontuação final
1.º	25620/23	8,084
2.º	25679/23	7,019
3.º	25592/23	6,588
4.º	25636/23	5,244
5.º	25631/23	4,884

e) A aceitação das candidaturas admitidas nos seguintes termos:

*Ricardo  
Araújo*

Posição	Processo	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	25620/23	1.215,00€	433,50	526 702,50 €
2.º	25679/23	1.215,00€	2126,55	2 583 758,25 €
3.º	25592/23	1.275,00€	2380,48	3 035 112,00 €
4.º	25636/23	1.215,00€	1294,65	1 572 999,75€
5.º	25631/23	1.215,00€	1659,1	2 015 806,50 €
<b>TOTAL</b>				<b>9 734 379,00€</b>

f) A aceitação das tipologias propostas pelos candidatos nas candidaturas apresentadas.

Em face de tudo o exposto e em cumprimento do disposto no Edital submete-se o presente Relatório Preliminar à audiência prévia dos candidatos, para, querendo, sobre o mesmo se pronunciarem por escrito ao abrigo do direito de audiência prévia, conferindo-se-lhes para o efeito o prazo de 10 (dez) dias úteis.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente Relatório Preliminar, ao qual se anexam 2 (dois) documentos, o qual vai ser assinado por todos os membros do Júri.

Vila Nova de Famalicão, 14 de agosto de 2023



Via Nova de  
**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

**Presidente do Júri do Procedimento**

---

**(Vitor Pereira)**

**1.ª Vogal**

---

**(Liliana Couto)**

**2.º Vogal**

---

**(Ricardo Araújo)**

