



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


*Ricardo
Azeite*

RELATÓRIO FINAL

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

SETEMBRO 2023



Ricardo
Araújo

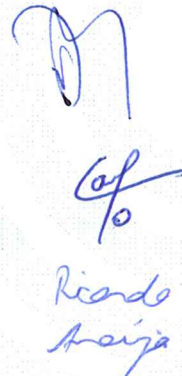
ATA DE JÚRI

Aos quatro dias do mês de setembro 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 análise das alegações apresentadas em sede de audiência prévia, dando-se por integralmente reproduzido, para os devidos efeitos, todo o conteúdo do Relatório Preliminar elaborado e comunicado aos candidatos.

O Relatório Preliminar foi notificado aos candidatos no dia 14/08/2023, através do endereço eletrónico indicado na candidatura, tendo sido concedido um prazo de 10 (dez) dias úteis para se pronunciarem sobre o seu teor. Pelo exposto, o prazo concedido terminou no dia 29 de agosto de 2023.

Decorrido o prazo concedido para o efeito, verifica-se que foram apresentadas as seguintes alegações, todas dentro do prazo concedido:

Processo	Candidato	Alegações	Data da apresentação
25620/2023	Alexandre Macedo Silva, Unipessoal Lda.	Apresenta uma contraproposta solicitando que seja considerado um valor de 1.275,00€/m2.	23/08
25631/2023	Madureira & Marques, Lda.	Apresenta uma contraproposta solicitando que seja considerado um valor de 1.275,00€/m2.	21/08
25679/2023	Planicosta Construções, Unipessoal, Lda.	Apresenta uma contraproposta solicitando que seja considerado um valor de 1.275,00€/m2.	18/08
25636/2023	Urbanbusiness, Lda	Apresenta uma contraproposta solicitando que seja considerado um valor de 1.275,00€/m2.	21/08



Ricardo
Araújo

Nos termos do Relatório Preliminar foi proposta a exclusão da candidatura única apresentada à Parte A, identificada com o processo n.º 25319/2023, e, ainda, a exclusão da candidatura 25319/2023 apresentada à Parte B.

Constata-se que não foram apresentadas quaisquer alegações relativamente às propostas de exclusão indicadas no Relatório Preliminar. Perante o exposto, conclui o Júri do Procedimento ser de manter o sentido da decisão proferida no que respeita às candidaturas n.º 25319/2023 (Parte A e Parte B), pelo que se determina a sua exclusão.


1 – APRECIÇÃO DAS ALEGAÇÕES/CONTRAPROPOSTAS APRESENTADAS PELOS CANDIDATOS:

Importa agora analisar as alegações apresentadas pelos candidatos admitidos, verificando-se, concretamente, se as contrapropostas apresentadas pelos candidatos têm cabimento nos termos do Edital, no que se refere a dois aspetos essenciais:

- a) Se a contraproposta apresentada pelos candidatos em sede de alegações se conforma com o disposto no Ponto I), Informações Financeiras, da Parte B do Edital que determina que *«para efeitos da determinação do preço a pagar pela aquisição das frações propostas, o Município considerará o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.P. (www.ine.pt), conforme Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 – Componente 02 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação»;*
- b) Se as propostas admitidas, face à contraproposta apresentada pelos candidatos, se enquadram na dotação orçamental prevista no Edital.

a) Conformidade com o Ponto I), Informações Financeiras, da Parte B do Edital:

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 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 m2 de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I.. Consultado o site do INE, verifica-



Ricardo Araújo

se que à data de hoje para Vila Nova de Famalicão o valor mediano das vendas por m² 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 ² 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 m² 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

Nota(s):
(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 (Censos 2021).

Última atualização destes dados: 12 de julho de 2023

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

Perante o exposto, constata-se que as contrapropostas apresentadas pelos candidatos respeitam os limites de financiamento 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 e no Edital.

b) Conformidade com a dotação orçamental prevista no Edital:

Verificada a conformidade com o primeiro limite indicado no Edital, o Júri do Procedimento irá agora avaliar se a aceitação da contraproposta apresentada pelos candidatos mantém as candidaturas dentro da dotação orçamental prevista.



Via Nova de
Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Posição	Processo	Valor por m2 de área bruta privativa indicado na candidatura	Área bruta privativa total (m2)	Valor total proposto no Relatório Preliminar	Valor por m2 de área bruta privativa indicado pelo candidato na contraproposta	Valor total proposto resultante da contraproposta
1.º	25620/23	1.215,00€	433,50	526 702,50 €	1.275,00€	552.712,50 €
2.º	25679/23	1.215,00€	2126,55	2 583 758,25 €	1.275,00€	2.711.351,25 €
3.º	25592/23	1.275,00€	2380,48	3 035 112,00 €	1.275,00€	3.035.112,00 €
4.º	25636/23	1.215,00€	1294,65	1 572 999,75€	1.275,00€	1.650.678,75 €
5.º	25631/23	1.215,00€	1659,1	2 015 806,50 €	1.275,00€	2.115.352,50 €
TOTAL				9 734 379,00€		10.065.207,00 €

3)
104/20
Ricardo Araújo



Ricardo
Araújo

Da análise efetuada conclui o Júri do Procedimento que, admitindo-se as contrapropostas apresentadas pelos candidatos, o valor global das mesmas ultrapassa a dotação orçamental prevista para a Parte B do Edital, mas respeita a dotação orçamental total prevista no Edital

Ora, 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.


Neste pressuposto, entende o Júri do Procedimento dever ser considerada a dotação orçamental global de 10.500.000,00€ (dez milhões e quinhentos mil euros) e, assim, admitir-se as contrapropostas apresentadas pelos candidatos.

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

2 – CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto determina 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 Relatório Preliminar;



Ricardo
Araújo

- 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 termos indicados nas contrapropostas apresentadas pelos candidatos:



6/0

Ricardo
Anaija

Posição	Processo	Valor por m2 de área bruta privativa	Área bruta privativa total (m2)	Valor total (€)
1.º	25620/23	1.275,00€	433,50	552.712,50 €
2.º	25679/23	1.275,00€	2126,55	2.711.351,25 €
3.º	25592/23	1.275,00€	2380,48	3.035.112,00 €
4.º	25636/23	1.275,00€	1294,65	1.650.678,75 €
5.º	25631/23	1.275,00€	1659,1	2.115.352,50 €
TOTAL				10.065.207,00 €

Em face de tudo o exposto e em cumprimento do disposto no Edital submete-se ainda a aprovação o seguinte:

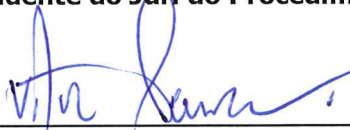
- a) A transferência da dotação financeira prevista na Parte A para a Parte B, face à inexistência de candidaturas admitidas e aceites, uma vez que não tem qualquer impacto económico adicional na medida em que não altera a dotação orçamental global prevista e aprovada no Edital;
- b) A transferência 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;
- c) A aceitação das 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.
- d) A minuta do contrato promessa de compra e venda a celebrar com os candidatos dos processos n.º 25620/23, 25679/23, 25592/23, 25636/23 e 25631/23.

O presente Relatório Final, após assinatura, deve ser remetido para a Câmara Municipal e Assembleia Municipal para efeitos de deliberação, aprovação do seu teor devidamente acompanhado pelo Relatório Preliminar, aprovação da minuta do contrato promessa de compra e venda e agendamento da sua assinatura, cumprindo-se os trâmites previstos no Edital, nomeadamente no que respeita aos documentos necessários e à prestação da caução.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente Relatório Final, o qual vai ser assinado por todos os membros do Júri.

Vila Nova de Famalicão, trinta de agosto de 2023

Presidente do Júri do Procedimento



(Vitor Pereira)

1.ª Vogal



(Liliana Couto)

2.º Vogal



(Ricardo Araújo)

