

**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

## ATA DE JÚRI

Aos 21 dias do mês de junho 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 candidaturas apresentadas, aferindo do cumprimento dos requisitos gerais estabelecidos no Edital, das normas construtivas e estado de conservação dos imóveis e do mercado do preço de venda proposto pelos candidatos.

Efetuada a abertura das candidaturas apresentadas, verifica-se que as mesmas foram apresentadas através do balcão único de atendimento do Município de Vila Nova de Famalicão, tal como estabelecido pelo Município e publicitado 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**

<b>Processo</b>	<b>Candidato</b>	<b>Localização do Imóvel Rua/Freguesia</b>	<b>Tipologia</b>
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**

<b>Processo</b>	<b>Candidato</b>	<b>Localização do Imóvel Rua/Freguesia</b>	<b>N.º de frações e tipologias</b>
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
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 identificadas por referência ao número de processo atribuído, sempre que possível.

Da análise efetuada verifica-se que todas as candidaturas apresentadas entraram dentro do prazo concedido para o efeito.

O Júri do Procedimento procedeu à análise dos documentos que compõem cada uma das candidaturas, tendo sido detetadas deficiências na apresentação de algumas candidaturas.

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.

Sem prejuízo, e previamente à apreciação concreta das candidaturas e indicação dos esclarecimentos a solicitar, consideramos essencial assentar que, para efeitos do disposto no Edital de Oferta Pública de Aquisição de Habitação, deve atender-se ao conceito de área bruta privativa constante do artigo 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e que determina que:

«*A área bruta privativa (Aa) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.*»

Posto isto, procede o Júri do Procedimento à indicação dos concretos esclarecimentos, informações 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura;</li> <li>- Caderneta Predial Urbana.</li> </ul> <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 exatidão 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 274,20 m<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</li> </ul>

	<p>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 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 m<sup>2</sup>.</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 observação em resultado da aplicação dos coeficientes constantes da fórmula da comparticipação à construção prevista na Portaria da Habitação de Custos Controlados.</li> </ul> <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 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). 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</p>

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;
- valor por m<sup>2</sup> 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;
- 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.

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 1.755 m<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.

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

	<p>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>
<p>25679/2023</p>	<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>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Escritura de compra e venda referente ao imóvel objeto da candidatura;</li> <li>- Certidão Predial atualizada;</li> <li>- Caderneta Predial Urbana atualizada.</li> </ul> <p>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.</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"> <li>- no formulário indica um valor da proposta de 2.709.000,00€;</li> </ul>

- 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-CO2-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;
- valor por m<sup>2</sup> de área bruta privativa;
- valor total da proposta.

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.

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 ou escritura 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"> <li>- 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 1524.50 m<sup>2</sup>, o que perfaz um total de 1.882.757,50€;</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, 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.</li> </ul> <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</i></p>
------------	---

*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;
- valor por m<sup>2</sup> 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

	<p>moradas indicadas não correspondem às anteriormente mencionadas, indicando-se apenas e respetivamente, "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>
--	--

Para a prestação dos esclarecimentos, informações e/ou documentos solicitados nos termos da presente Ata, determinou o Júri do Procedimento conceder a todos os candidatos um prazo de 10 dias úteis, conforme estipulado no Edital de Oferta Pública, a contar da data do envio do email com a presente ata anexa.

Determinou ainda o Júri do Procedimento que os esclarecimentos, informações e/ou documentos solicitados devem ser remetidos para o endereço eletrónico [ofertapublicahabitacao@famalicao.pt](mailto:ofertapublicahabitacao@famalicao.pt) com a indicação expressa do número de processo atribuído a cada candidatura.

A presente Ata deve ser publicitada nos sítios eletrónicos do Município e, ainda, deve ser comunicada a todos os candidatos através do endereço de correio eletrónico indicado no formulário de candidatura.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente do Júri deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, formada por 13 (treze) páginas, que depois de lida vai ser assinada por todos os seus membros.

**Presidente do Júri do Procedimento**

---

**(Vitor Pereira)**

**1.ª Vogal**

---

**(Liliana Couto)**

**2.º Vogal**

---

**(Ricardo Araújo)**