

# **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

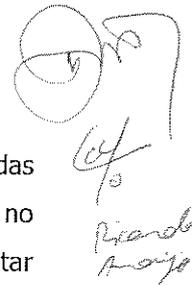
Para melhor sistematização da presente Ata, determinou o Júri do Procedimento que as candidaturas serão, sempre que possível, identificadas por referência ao número de processo atribuído, o qual foi comunicado a cada um dos candidatos.

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».

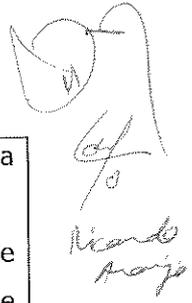


Efetuada a análise das candidaturas e, conforme já referido, verificando-se que foram detetadas insuficiências ao nível da completa e integral instrução das candidaturas nos termos previstos no Edital, determinou o Júri do Procedimento, face à faculdade concedida pelo Edital, ser de solicitar a todos 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**

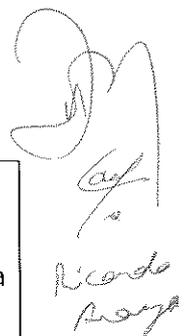
Processo	Esclarecimentos
25620/2023	<p>Efetuada a análise da candidatura apresentada solicita-se que sejam prestados os seguintes esclarecimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;</li><li>- Indicação da área bruta privativa expectável 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 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 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</li></ul>

  
Handwritten signature and initials, possibly 'Ricardo Araújo'.

	<p>habitável de 274,20m<sup>2</sup>. 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 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 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 de aquisição que consiste, concretamente, <i>«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.»</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 m<sup>2</sup> de área bruta privativa;</li><li>- valor total da proposta.</li></ul> <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"><li>- Indicação da empresa responsável pela execução da obra;</li><li>- Indicação expressa do prazo de execução em meses;</li><li>- Apresentação de certidão predial correspondente ao prédio objeto da candidatura que permita comprovar que o candidato é proprietário do imóvel;</li><li>- Apresentação de caderneta predial urbana.</li></ul> <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 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"> <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 1524.50m<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 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</p>

  
 Ricardo  
 Araújo

*Handwritten signature and initials: 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.

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"> <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>

  
 RA  
 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"> <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>
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.

  
Ricardo  
Amaro

### 3 – ANÁLISE DOS ESCLARECIMENTOS PRESTADOS:

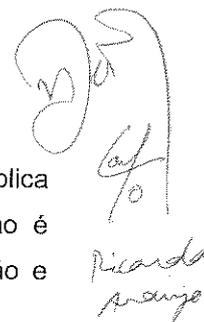
Analisados os esclarecimentos prestados pelos candidatos, verifica-se que genericamente os mesmos correspondem ao solicitado pelo Júri do Procedimento, pelo que entende-se que podem ser aceites os mesmos e admitidas as candidaturas nos termos expostos pelos candidatos.

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 excecional 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)**

