

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO****Edital n.º 1907/2023**

*Sumário:* 2.ª oferta pública de aquisição de imóveis no âmbito do Programa 1.º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

**2.ª Oferta Pública de Aquisição de Imóveis no âmbito do programa 1.º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — Aviso de Publicação 2.ª Republicação n.º 01/CO2-i01/2021 — Componente 02 — Habitação**

Mário de Sousa Passos, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, torna público, torna pública a intenção do Município de Vila Nova de Famalicão em adquirir 225 fogos a edificar ou em edificação, de acordo com o edital em anexo, destinados a serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, no Aviso de Publicitação 2.ª Republicação n.º 01/CO2-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O presente procedimento será integralmente disponibilizado a todos os interessados no sítio oficial do Município na internet, em [www.famalicao.pt/avisos-e-editais-habitacao](http://www.famalicao.pt/avisos-e-editais-habitacao)

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 30.º dia a contar da publicação do presente Edital na 2.ª série do *Diário da República* (Parte H — Autarquias Locais).

Para constar e devidos efeitos, vai o presente edital ser publicado nos termos legais.

3 de outubro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Mário Passos*, Prof. Doutor.

**“2.ª Oferta pública de aquisição de imóveis no âmbito do programa 1.º Direito/Plano de Recuperação e resiliência (PRR), Investimento RE-C02-I01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — Aviso de publicitação 2.ª republicação n.º 01/CO2-I01/2021 — Componente 02 — Habitação”**

Mário de Sousa Passos, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, torna pública a intenção do Município de Vila Nova de Famalicão adquirir 225 fogos em construção ou a construir. Todos os fogos serão destinados a, no seio do programa 1.º Direito”, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência — 2.ª Republicação, serem entregues aos beneficiários que cumpram os requisitos definidos para tal, nos termos e condições melhor plasmados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, na Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação, no Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho e, bem assim, no Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — 2.ª Republicação.

Considerações prévias:

Para adquirir os fogos, o Município de Vila Nova de Famalicão pretende obter um financiamento de € 38.000.000,00 (trinta e oito milhões), no âmbito do Programa 1.º Direito, promovido no âmbito do Investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência.

A) Aquisição de 225 fogos, em construção ou a construir:

I. Caracterização dos imóveis:

O Município pretende adquirir fogos correspondentes aos tipos T1, T2, T3 e T4, aproximadamente nas seguintes quantidades:

Tipologia T1: 40 habitações;

Tipologia T2: 72 habitações;

Tipologia T3: 83 habitações;

Tipologia T4: 30 habitações.

As habitações a adquirir devem observar preferencialmente os limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia infra indicados:

	T1	T2	T3	T4
Área bruta por tipologia — referencial mínimo (metros quadrados) . . . . .	52	72	91	105
Área bruta por tipologia — referencial máximo (metros quadrados) . . . . .	73	95	117	128

Os fogos a adquirir pelo Município de Vila Nova de Famalicão deverão ser construídos em conformidade com o conceito de habitação adequada plasmado na alínea *i*) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, diploma que estipula o programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, correspondendo, assim, a fogos ou prédios destinados à habitação, de acordo com as alíneas *k*) e *l*) do mesmo artigo, aptos a fornecer condignamente as necessidades habitacionais dos beneficiários tidos como elegíveis ao abrigo do Programa 1.º Direito, considerando, designadamente, a composição do imóvel, a sua tipologia, bem como as suas condições de habitabilidade e segurança.

Os fogos devem ser construídos de acordo com as *legis artis*, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.

Do ponto de vista energético, os fogos propostos deverão ser construídos de maneira a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Anexo I do Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — 2.ª Republicação.

Os fogos a edificar no âmbito da presente oferta pública de aquisição estão sujeitos a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e devem respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento podem ser isentos de taxas urbanísticas, nos termos que vierem a ser determinados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

I) Informações financeiras:

Para aquisição dos fogos, estima-se que o Município de Vila Nova de Famalicão realize um investimento total cifrado em € 38.000.000,00 (trinta e oito milhões), nos termos resultantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. e o Município de Vila Nova de Famalicão e da Estratégia Local de Habitação aprovada em reunião da Assembleia Municipal ocorrida a 25/02/2022.

Não obstante o valor financeiro acima apresentado, cumpre patentear que nada obsta a que o Município de Vila Nova de Famalicão possa deliberar reforçar ou diminuir a verba destinada ao investimento total do presente edital, conforme considere necessário e/ou conveniente, até ao valor máximo do montante financiado pelo Acordo de Colaboração celebrado.

Para efeitos da 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 ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 2.º da Portaria n.º 138-C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de facere de montante determinável.

O valor por metro quadrado a definir relativamente a cada um dos imóveis propostos deve levar em conta os aspetos que conduziram à ordenação das propostas, de forma a assegurar a eficaz e sustentável gestão financeira da implementação do Programa.

II) Requisitos subjetivos das propostas:

Podem apresentar propostas de construção e venda de fogos, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, que sejam proprietários de terrenos localizados na área geográfica

de Vila Nova de Famalicão, nos quais pretendam construir e vender imóveis, bem como aquelas que demonstrem ter celebrado contrato promessa de compra e venda de terrenos, nas condições previstas no presente Edital.

Na circunstância de a 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 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.

A mencionada caução será libertada aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda com o Município de Vila Nova de Famalicão, no caso de a candidatura ser aceite e selecionada, ou com a decisão de exclusão da candidatura, consoante o caso.

III) Modo de apresentação de propostas:

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado em sítio eletrónico [www.famalicao.pt](http://www.famalicao.pt).

Para efeitos de apresentação da sua candidatura, os interessados deverão preencher o formulário com as seguintes informações, sem prejuízo de quaisquer outras que lhe sejam solicitadas naquela sede:

a) Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;

b) Identificação do imóvel, acompanhado da Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial;

c) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o edifício, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;

d) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, documento comprovativo da caução prestada, em montante correspondente a 5 % do preço proposto pelo candidato;

e) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;

f) Morada de localização do futuro imóvel;

g) Informação Prévia Favorável, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, ou outro instrumento que confira validade equivalente à operação urbanística a desenvolver;

h) Memória descritiva das soluções a implementar, designadamente e de forma expressa os seguintes elementos:

a. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;

b. Implantação do edifício;

c. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;

d. Prazo de execução da obra.

i) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m<sup>2</sup> de área bruta privativa;

j) Indicação da Área Bruta Privativa total da operação a desenvolver;

k) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluem, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

IV) Prazo para apresentação das propostas:

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 30.º dia a contar da publicitação do presente Edital.

V) Análise das propostas:

Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise do projeto dos imóveis apresentados, aferindo do cumprimento dos

requisitos gerais, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel e, bem assim, analisando o preço de venda proposto.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Vítor Pereira;
- b) 1.º Vogal: Liliana Couto;
- c) 2.º Vogal: Ricardo Araújo;
- d) Suplente: Elsa Rocha;
- e) Suplente: Ana Freitas.

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

O acompanhamento de obra dos imóveis propostos pode ser realizado por vistorias, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as *legis artis* e com as exigências procedimentalmente fixadas tendo em conta o Programa 1.º Direito.

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em Relatório Técnico que irá integrar o processo de avaliação do projeto sujeito a avaliação.

A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelo Eng. Jorge Mesquita e pelo Arq. José Pedro Ferreira, ou outros que os venham a substituir.

As propostas serão analisadas pelo Júri do Procedimento e apenas serão admitidas aquelas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento e que proponham a construção de imóveis que cumpram, de forma irrepreensível, os requisitos melhor descritos acima, bem como, os que resultarem dos normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito.

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.

#### VI) Avaliação das propostas:

Analisadas as propostas, através de todas as diligências acima permitidas ao Júri do Procedimento, as mesmas serão hierarquizadas e selecionadas.

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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa — 40 %;
- b) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 10 %;
- c) Qualidade técnica da proposta (QTP) — 10 %;
- d) Prazo de execução (PE) — 20 %;
- e) Freguesia de implantação do imóvel (FII) — 20 %.

O modelo de avaliação que em seguida se explana pretende, com os fatores e subfatores 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:

$$PF = (40 * VVP) + (10 * ALP) + (10 * QTP) + (20 * PE) + (20 * FII)$$

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 por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa indicado pelo candidato na proposta;

Pmax — Valor máximo admitido por €/por m<sup>2</sup> de área bruta privativa ([cf. Aviso de Publicitação n.º 01/C02-01/2021 — Componente 02 — Habitação — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação — valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), para o concelho da Vila Nova de Famalicão, divulgado pelo INE, mais atualizado, por cada metro quadrado de área bruta privativa\* da habitação].)

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

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

em que:

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 subfatores 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 até 1000 metros . . . .	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	5 pontos

PA — Proximidade a amenidades (45 %):

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

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 sustentabilidade através de sistemas reconhecidos, compatíveis com os objetivos gerais de projeto . . . . .	10 pontos
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) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 12 meses . . . . .	10 pontos
Entre 12 a 14 meses . . . . .	7 pontos
Entre 15 meses a 18 meses . . . . .	5 pontos

Freguesia Implantação do imóvel (FII) — a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação, que tem por base a perda populacional refletida nos Censos:

Freguesia onde se localiza a construção	Pontuação
Bairro, Oliveira S. Mateus, União de Freguesias de Carreia e Bente, Riba de Ave e União de Freguesias de Ruivães e Novais . . . . .	10 pontos
Pedome, Requião, Cruz, União de Freguesias de Avidos e Lagoa e Lousado . . . . .	7 pontos
Oliveira Santa Maria, Mogege, União de Freguesias de Vale S. Cosme, Telhado e Portela, Pousada de Saramagos e União de Freguesias de Lemenhe, Mouquim e Jesufrei . . . . .	5 pontos
Vale S. Martinho, União de Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, União de Freguesias de Seide, Joane, Louro, Fradelos, União de Freguesias de Arnos (Santa Maria e Santa Eulália) e Sezures . . . . .	2 pontos
Restantes freguesias . . . . .	1 ponto

Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do imóvel com a maior área bruta privativa do bem imóvel.

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 Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. e o Município de Vila Nova de Famalicão.

## VII) Relatório preliminar:

Após a análise das propostas, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas, bem como, quando aplicável, da contraproposta a apresentar com fundamento na avaliação efetuada.

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i) Algum fator ou disposição conflituante com os normativos disciplinadores do Programa 1.º Direito ou com as regras previstas no presente Edital;
- ii) Propostas que apresentem mais de 30 fogos por empreendimento;

- iii) Propostas apresentadas em espaços centrais classificados na Planta de Ordenamento do PDM e atividades económicas;
- iv) A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- v) Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente Edital;
- vi) O formulário previsto na alínea IV) Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
- vii) O alienante não ser o titular do direito de propriedade do imóvel ou não apresentar o respetivo contrato promessa de compra e venda sobre o mesmo;
- viii) O imóvel estar onerado com algum direito real menor, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- ix) Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente ao Programa 1.º Direito.

#### VIII) Audiência prévia:

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

#### IX) Relatório final:

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos *i. a vii.* da alínea VII) Relatório Preliminar.

As candidaturas admitidas serão objeto de aceitação, com vista a transitarem para a próxima fase.

Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea VIII) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

#### X) Adjudicação e outorga do contrato promessa de compra e venda:

O Município de Vila Nova de Famalicão, ou quem detenha competências delegadas, assume a decisão de celebrar os contratos de compra e venda em função das disponibilidades financeiras alocadas ao Programa, não ficando obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que tenha por necessários, tendo por base a seleção feita.

No caso de a proposta ser admitida ou na eventualidade de, tendo a mesma sido admitida, as partes chegarem a um acordo quanto ao valor do imóvel na sequência da aceitação da contraproposta apresentada pelo Município de Vila Nova de Famalicão, quando a candidatura tenha sido instruída com um contrato promessa de compra e venda, deverá o candidato apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que ocorrer cada um dos cenários anteriormente descritos, o contrato de compra e venda definitivo e respetiva cópia de certidão permanente de registo predial do respetivo imóvel, sob pena de caducidade da adjudicação conferida.

Serão outorgados os contratos de promessa de compra e venda referentes a todas as candidaturas em no decurso do ano 2024, ou em momento anterior caso se verifique a reformulação da Estratégia Local de Habitação e respetivo acordo de colaboração.

#### XI) Fiscalização da obra e aplicação de penalidades contratuais:

Durante a construção dos imóveis, o Município de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente a Comissão Técnica a que acima se alude, poderá realizar vistorias ao processo de construção do imóvel, avaliando, designadamente, a evolução temporal das obras e, bem assim, o grau da sua conformidade com o projeto aprovado e constante da proposta apresentada. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Vila Nova de Famalicão, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a

agendar pelas partes. As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

Em caso de incumprimento do prazo de construção fixado entre as partes ou em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao alienante o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times A/250$$

em que S corresponde ao montante da sanção, V é igual ao valor do contrato e A é o número de dias em atraso.

A sanção pecuniária prevista no ponto anterior não obsta a que o Município exija uma indemnização por mora e incumprimento definitivo.

XII) Resolução do contrato promessa de compra e venda:

Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao alienante a obtenção de todos os elementos urbanísticos indispensáveis à habitabilidade do imóvel, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato promessa de compra e venda celebrado entre o alienante e o Município de Vila Nova de Famalicão, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.

A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

XIII) Condições de pagamento:

O Município de Vila Nova de Famalicão deve pagar ao alienante o valor constante na proposta, que corresponde ao produto do preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa da habitação proposto pelo concorrente para aquela fração, multiplicado pela área bruta privativa da mesma, sem prejuízo do previsto no ponto seguinte.

Caso o promitente vendedor opte pelo Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações, aplicável nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, terá de apresentar documento de homologação/certificação emitido pelo IHRU, contendo o valor do CP, sendo, neste caso o valor de aquisição o menor entre o obtido no ponto anterior e o resultante da aplicação do CP à área bruta de construção e à área dos lugares de estacionamento em garagem coletiva.

A quantia devida pelo Município será paga em dois momentos: 10 % do valor da proposta adjudicada no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda do imóvel e os restantes 90 % com a entrega do imóvel. O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado no ato da escritura pública, ou após a celebração do contrato de compra e venda, ou no prazo e nas condições acordadas entre as Partes.

XIV) Garantia bancária:

O alienante deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Vila Nova de Famalicão, no valor de 10 % da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida.

Consequentemente, o Banco deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

XV) Outorga do contrato de compra e venda:

Os contratos de compra e venda dos imóveis constantes das propostas adjudicadas deverão ser celebrados no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da assinatura do auto relativo à última vistoria ao processo de construção do imóvel.

O alienante compromete-se a entregar o imóvel 5 dias após a celebração da escritura do contrato de compra e venda.



O procedimento de oferta pública de aquisição de imóveis, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta na Divisão de Habitação da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais: [ofertapublicahabitacao@famalicao.pt](mailto:ofertapublicahabitacao@famalicao.pt)

316939161