



Oferta pública de aquisição de frações habitacionais

Programa do Procedimento



Julho de 2023



Programa da oferta

1. Âmbito de aplicação
2. Objeto da Oferta
3. Condições relativas à aquisição
4. Proponentes
5. Formalização das candidaturas
6. Análise das propostas
7. Avaliação das propostas
8. Decisão sobre as propostas
9. Decisão de aquisição e outorga do contrato
10. Monitorização dos trabalhos
11. Resolução do CPCV
12. Escritura de compra e venda
13. Proteção de dados pessoais
14. Disposições finais



Câmara Municipal de Vila Real

Procedimento de oferta pública para aquisição de frações habitacionais

1. Âmbito de aplicação

- 1.1. Pelo presente visa-se definir as regras procedimentais atinentes à realização de uma oferta pública para a aquisição de frações habitacionais a construir na área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real^[1], no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, abrigo das disposições conjugadas da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
- 1.2. A construção dos edifícios ou empreendimentos de habitação coletiva regem-se pelas normas que regulam a construção e venda de habitação a custos controlados, previstas na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

2. Objeto da Oferta

- 2.1. De forma assegurar o cumprimento do Acordo de Colaboração celebrado com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (doravante designado por IHRU), no âmbito do Programa 1.º Direito, o Município de Vila Real (doravante designado por Município) pretende adquirir 180 frações com as seguintes tipologias e quantidades:
 - T1: 80 frações
 - T2: 80 frações
 - T3: 20 frações
- 2.2. Para aquisição das frações acima referidas estima-se que o Município realizará um investimento total de 25 752 000 € (vinte e cinco milhões setecentos e cinquenta e dois mil euros), nos termos da Estratégia Local de Habitação.

3. Condições relativas à aquisição

- 3.1. Só serão aceites as propostas que incluam a construção mínima de 16 frações, a construir na área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real.
- 3.2. As tipologias de habitações devem cumprir os limites mínimos de área bruta por tipologia estabelecidos no RGEU e não exceder os limites máximos de área bruta fixados na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, que se resumem no quadro infra.

| Áreas brutas / Tipologias | T1 | T2 | T3 |
|---------------------------------------|----|----|-----|
| Área bruta mínima (m²) | 52 | 72 | 91 |
| Área bruta máxima (m²) ^[2] | 73 | 95 | 117 |

^[1] Apresentado no Anexo I e mais bem descrito em <https://cm-vilareal.pt/index.php/plano-de-urbanizacao-da-cidade-de-vila-real>

^[2] Os limites máximos podem ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12 %



Câmara Municipal de Vila Real

- 3.3. Para os efeitos do presente Programa entende-se por área bruta o previsto na alínea b) do artigo 2.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.
- 3.4. As frações a adquirir deverão ser construídas 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^[3], correspondendo, assim, a frações destinadas 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.
- 3.5. As frações a adquirir deverão constituir a totalidade do edifício ou empreendimento de habitação coletiva, unicamente destinado a habitação, e ser construídas de acordo com as *regras de arte da construção*, devendo o processo construtivo ser idóneo e assegurar o bom desempenho das habitações, o seu conforto térmico e ambiental.
- 3.6. Do ponto de vista energético, as frações propostas devem proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (*Nearly Zero-Energy Building*), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária, constando do Anexo II os correspondentes requisitos e casos de referência.
- 3.7. Do ponto de vista ambiental, obras devem ser promovidas nos termos do regime geral da gestão de resíduos e do regime jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro. Nesses termos, deve ser assegurada a elaboração de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), que constitui condição da receção da obra e cujo cumprimento, é demonstrado através da vistoria.
- 3.8. Os operadores económicos responsáveis pela intervenção devem garantir que, pelo menos, 70% (em peso) dos resíduos de construção e demolição não perigosos (excluindo os materiais naturais referidos na categoria 17 05 04 na Lista Europeia de Resíduos pela Decisão 2000/532/CE) produzidos serão preparados para reutilização, reciclagem e recuperação de outros materiais, incluindo operações de enchimento usando resíduos para substituir outros materiais, de acordo com a hierarquia de resíduos, recorrendo para o efeito a operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, sempre que a legislação nacional assim o exija.
- 3.9. Os empreendimentos e frações a promover devem ainda cumprir o previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.
- 3.10. Sob pena de rescisão contratual, a totalidade das frações terão de ser entregues - com apresentação das respetivas licenças de utilização ou outro instrumento que confira validade equivalente, estando as cozinhas equipadas com o respetivo mobiliário (banca, exaustor e armários) e equipamento de aquecimento de águas sanitárias - até ao dia 31

^[3] Diploma que estipula o programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



Câmara Municipal de Vila Real

de março de 2026.

- 3.11. Os prédios e frações 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.
- 3.12. Os procedimentos de controlo prévio que venham a ser apresentados no seguimento do presente procedimento estão isentos das seguintes taxas urbanísticas, na permissão correspondente à soma das permissões das frações a adquirir pelo Município, previstas no Código Regulamentar do Município de Vila Real: taxa pela emissão de alvará de licenciamento (artigo 20º) e TMU (taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas - artigo 24º).
- 3.13. Todas as obras de urbanização (arruamentos, passeios, arranjos exteriores, estacionamento, redes de baixa tensão e iluminação pública, redes de saneamento e abastecimento de água, rede de combate a incêndios, drenagem de águas pluviais, gás natural, telecomunicações, gestão de resíduos sólidos urbanos, etc.) são realizadas por conta do promotor, devendo o empreendimento ficar desde logo serviço por todas elas, devidamente rececionadas pelas entidades competentes.
- 3.14. Os empreendimentos construídos ao abrigo deste procedimento que cumpram os requisitos da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação, são passíveis de certificação pelo IHRU, para efeitos de aplicação da verba 2.18 do código do IVA. Essa certificação carece de solicitação ao IHRU pelo respetivo promotor, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de projeto e preços de venda.
- 3.15. O prazo de garantia dos imóveis será de 10 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais; 5 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas; 3 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.
- 3.16. Não se prevê a formalização de um contrato de empreitada entre o Município e o(s) promitente(s) vendedor(es), mas sim um contrato promessa de compra e venda seguido de escritura de compra das frações no estado de novas, sem qualquer utilização anterior, desocupadas e livres de ónus e encargos.

4. Proponentes

- 4.1. Podem apresentar propostas de construção e venda de frações, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, que sejam proprietários de terrenos localizados na área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, 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 Programa.



Câmara Municipal de Vila Real

5. Formalização das candidaturas

- 5.1. O procedimento será avaliado e analisado por Lotes, mutuamente exclusivos, em função do n.º de fogos da proposta, sendo apenas efetuada a aquisição a um dos lotes:
 - 5.1.1. Lote A: propostas para a venda de 180, ou mais⁴, fogos, num ou em vários terrenos;
 - 5.1.2. Lote B: propostas para a venda de mais de 16 e menos de 180 fogos, num ou em vários terrenos.
- 5.2. O procedimento em causa é totalmente tramitado eletronicamente, através da plataforma de contratação pública VortalGOV (<https://pt.vortal.biz/>), não sendo admissível qualquer tipo de intervenção por outro meio que não pela plataforma eletrónica.
- 5.3. O acesso à referida plataforma eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta, o *download* das peças da oferta, bem como apresentar a respetiva proposta.
- 5.4. As propostas e os respetivos documentos anexos deverão ser apresentadas até às 17H00 do 60.º dia (incluindo sábados, domingos e feriados), a contar da data da publicitação do edital da oferta no sítio institucional do Município de Vila Real na internet, através da plataforma eletrónica de contratação pública atrás referida, onde também deverão ser colocadas as dúvidas ou questões referentes ao programa da oferta.
- 5.5. O prazo referido no ponto anterior pode ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal.
- 5.6. A proposta de preço será elaborada em conformidade com o anexo III ao presente programa e instruída com os seguintes documentos:
 - 5.6.1. Original ou cópia autenticada da Declaração de Início de Atividade, para empresários em nome individual, ou Certificado de Registo Comercial atualizado ou o respetivo código de acesso, para pessoas coletivas;
 - 5.6.2. Certidão comprovativa de que a situação contributiva do concorrente se encontra regularizada perante a Segurança Social;
 - 5.6.3. Certidão comprovativa de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada perante a Autoridade Tributária;
 - 5.6.4. Planta de localização do(s) terreno(s), acompanhada da(s) correspondente(s) Certidão(ões) da Conservatória do Registo Predial e Caderneta(s) Predial(is);
 - 5.6.5. No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o terreno, contrato promessa de compra e venda que confira legitimidade para a apresentação da proposta;
 - 5.6.6. Informação Prévia da Câmara Municipal, com parecer 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;

⁴ Sendo, no entanto, e para efeitos do presente procedimento, apenas considerados 180 fogos.



Câmara Municipal de Vila Real

- 5.6.7. Memória descritiva detalhada das soluções a implementar, descrevendo todo o processo construtivo, e de forma expressa os seguintes elementos:
- 5.6.7.i Número de frações, tipologias e lugares de estacionamento em garagem coletiva;
 - 5.6.7.ii Plano de Trabalhos, contemplando prazos parcelares de entrega de frações;
 - 5.6.7.iii Peças Desenhadas com implantação e cêrcea dos edifícios;
 - 5.6.7.iv Indicação da área bruta da habitação e da área bruta privativa por cada fração e da área bruta por lugar de estacionamento em garagem coletiva para a totalidade das frações e lugares de estacionamento, conforme modelo constante do Anexo IV;
 - 5.6.7.v Prazo de entrega da última fração, considerando a apresentação das respetivas licenças de utilização ou outro documento de valor equivalente.
- 5.6.8. Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, indicando explicitamente a quantidade de resíduos (tonelada) previstos produzir e o seu encaminhamento, tendo em conta o previsto no ponto 3.7
- 5.7. A proposta e todos os documentos e comunicações, de todas as fases do presente procedimento, devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara, para todos efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais
- 5.8. A proposta e todos os documentos que lhe associarem, devem ser assinados eletronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada, nos termos do artigo 54º da Lei 96/2015, de 17 de agosto de 2015.
- 5.9. Os concorrentes são obrigados a manter todas e quaisquer condições das respetivas propostas pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
- 5.10. A prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

6. Análise das propostas

- 6.1. Decorrido o prazo para apresentação de propostas, o Município, através de uma comissão de Análise das Propostas (doravante designada por Comissão) procederá à análise dos elementos entregues e da proposta de valores, aferindo do cumprimento dos requisitos previstos, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do imóvel, e, bem assim, analisando o preço de venda previsto.
- 6.2. A Comissão pode solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, tendo em vista garantir uma análise completa da proposta apresentada.



Câmara Municipal de Vila Real

- 6.3. A não apresentação pelo concorrente, no prazo fixado pela Comissão, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.
- 6.4. A análise referida no ponto 6.1 será efetuada em duas fases sequenciais - sendo apenas analisadas na fase seguinte as propostas não excluídas na fase anterior -.
- 6.5. Numa primeira fase a Comissão efetuará a análise de admissibilidade das propostas, propondo a exclusão das que:
- 6.5.1. Não apresentem a proposta através do preenchimento da minuta constante do Anexo III;
 - 6.5.2. Proponham um n.º de frações a construir inferior ao previsto no ponto 3.1;
 - 6.5.3. Proponham um prazo de entrega das frações superior ao definido no ponto 3.9;
 - 6.5.4. Não apresentem situação contributiva e tributária regularizada do concorrente;
 - 6.5.5. Seja impossível a sua avaliação em virtude da falta ou da ilegibilidade de algum dos documentos exigíveis nos termos do ponto 5.5^[5];
 - 6.5.6. Os terrenos estarem onerados com consequente limitação ao direito de propriedade;
 - 6.5.7. Não cumpram qualquer uma das disposições do presente programa;
 - 6.5.8. Apresentem evidências da prestação de falsas declarações ou de falsificação de documentos apresentados ou revelem a existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras da concorrência.
- 6.6. Serão ainda excluídas de análise posterior as frações que apresentarem áreas inferiores ou superiores às mínimas e máximas, respetivamente, apresentadas no ponto 3.2.
- 6.7. Na fase seguinte, considerando a pretensão do município em adquirir os fogos referidos no ponto 2.1, será efetuada a verificação do total de fogos por tipologia da globalidade do Lote B, através da soma, por tipologia, do n.º de fogos de cada proposta, sendo todo o Lote excluído se o n.º de fogos global por tipologia (T1, T2 e T3) for inferior em mais de 90% ao pretendido pelo Município.

7. Avaliação das propostas

- 7.1. Findas as formalidades referidas no ponto 6, as propostas admitidas serão avaliadas e ordenadas por Lote através da seguinte fórmula de valorização, arredondada às centésimas:

$$Cp = Pp \times 0,50 + Qt \times 0,35 + Pe \times 0,15$$

sendo:

- Cp = Pontuação final
- Pp = Pontuação do Preço, aferida nos termos do ponto 7.2.1

^[5] sem embargo da Comissão poder conceder um prazo para serem supridas eventuais irregularidades detetadas nos documentos apresentados



Câmara Municipal de Vila Real

- Q_t = pontuação da Qualidade Técnica, aferida nos termos do ponto 7.2.2
- P_e = Pontuação do Prazo de entrega, aferida nos termos do ponto 7.2.3

7.2. As propostas admitidas serão analisadas em todos os seus atributos representados pelos fatores e subfactores que densificam os critérios de adjudicação e que a seguir se indicam:

7.2.1. **Preço:** O valor será determinado por aplicação da seguinte fórmula, arredondada às milésimas:

$$P_p = 100 - \left(\frac{P_v}{P_{max}} \times 100 \right)$$

Em que:

- P_v : valor unitário de venda proposto (€/m² de área bruta privativa da fração^[6]);
- P_{max} : Valor unitário máximo admitido (€/m² de área bruta privativa da fração) correspondente ao valor definido na alínea d) do ponto 3.2 do Aviso de Publicitação N.º 01/CO2-i01/2021 do PRR

7.2.2. **Qualidade Técnica:** a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula, arredondada às milésimas:

$$Q_t = MD \times 35 + PT \times 25 + IE \times 30 + In \times 10$$

Em que:

- **MD:** Qualidade da Memória Descritiva apresentada, sendo avaliada a estrutura do documento, a clareza, o grau de pormenorização e a articulação dos diversos trabalhos propostos com o Plano de Trabalhos, relativamente à descrição do modo da sua execução, da metodologia a adotar, da descrição dos meios humanos e mecânicos envolvidos e da apresentação de soluções alternativas, bem como a concordância com o preço proposto, nos termos da tabela seguinte:

| Descritores | Pontuação |
|---|-----------|
| Memória descritiva da execução dos trabalhos muito boa - muito bem justificada, pormenorizada e coerente | 100 |
| Memória descritiva da execução dos trabalhos boa - bem justificada, pormenorizada e coerente | 80 |
| Memória descritiva da execução dos trabalhos razoável - com um nível mediano de justificação, pormenor e coerência | 60 |
| Memória descritiva e justificativa dos trabalhos pouco satisfatória - com insuficiência a nível de justificação, pormenor e coerência | 30 |
| Memória descritiva e justificativa dos trabalhos não satisfatória - de muito fraca qualidade, com lacunas, omissões e incoerências relevantes | 10 |

- **PT:** Qualidade do Plano de Trabalhos apresentado, incluindo a apresentação gráfica (plantas) dos trabalhos a realizar, sendo avaliada a estrutura do documento, a clareza, o grau de pormenorização e calendarização dos diversos

[6] 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,



Câmara Municipal de Vila Real

trabalhos a realizar, nos termos da tabela seguinte:

| Descritores | Pontuação |
|---|-----------|
| Programa de trabalhos de muito boa qualidade, com um grau muito bom de completude e pormenorização, demonstrando com clareza as opções tomadas, com bastante detalhe ao nível da organização e planificação dos trabalhos, sendo muito adequado ao fim a que se destina. | 100 |
| Programa de trabalhos de boa qualidade, com bom grau de completude e pormenorização, demonstrando com clareza as opções tomadas, com bom detalhe ao nível da organização e planificação dos trabalhos, sendo adequado ao fim a que se destina. | 80 |
| Programa de trabalhos de qualidade suficiente, de satisfatória completude e pormenorização, apresentando as opções tomadas com suficiente detalhe ao nível da organização e planificação dos trabalhos, sendo suficientemente adequado ao fim a que se destina. | 60 |
| Programa de trabalhos pouco satisfatório, apresentando deficiências de completude e pormenorização, apresentando as opções tomadas, com pouco detalhe ao nível da organização e planificação dos trabalhos, sendo pouco adequado ao fim a que se destina. | 30 |
| Programa de trabalhos não satisfatório, apresentando graves deficiências de completude e pormenorização, apresentando as opções tomadas com lacunas, com muito pouco ou nenhum detalhe ao nível da organização e planificação dos trabalhos, sendo desadequado ao fim a que se destina. | 10 |

- **IE: Implantação do edifício**, sendo a avaliação feita de acordo com a orientação das fachadas dos edifícios, nos termos da tabela seguinte:

| Implantação do edifício | Pontuação |
|---|-----------|
| Entre 90% e 100% da média das fachadas dos edifícios encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente. | 100 |
| Entre 75% e 89% da média das fachadas dos edifícios encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente. | 80 |
| Entre 60% e 74% da média das fachadas dos edifícios encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente. | 60 |
| Entre 45% e 60% da média das fachadas dos edifícios encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente. | 30 |
| Até 44 da média das fachadas dos edifícios encontram-se maioritariamente orientadas a sul, poente e nascente | 10 |

- **In: Inovação**, sendo a avaliação feita de acordo com a demonstração da existência de sistemas de construção e/ou manutenção inovadores:

| Grau de inovação | 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. | 100 |
| 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 | 50 |

7.2.3. Prazo de entrega: A pontuação deste fator assenta na ponderação do nº de meses para entrega da última fração com licenças de utilização, de acordo com a seguinte tabela, iniciando-se a contagem no 1º dia útil seguinte ao da celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda, ficando o incumprimento sujeito ao disposto no ponto



Câmara Municipal de Vila Real

3.9:

| Prazo para entrega da última fração | Pontuação |
|-------------------------------------|-----------|
| Entre 15 e 17 meses | 100 |
| Entre 18 e 20 meses | 80 |
| Entre 21 e 22 meses | 60 |
| Entre 23 e 25 meses | 40 |
| Entre 26 e 27 meses | 20 |

- 7.3. Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada de acordo com os seguintes critérios:
- 7.3.1. Menor preço por m² de área bruta privativa;
 - 7.3.2. Maior área bruta privativa global da proposta;
 - 7.3.3. Menor prazo para entrega da última fração.
- 7.4. Para cada um dos lotes será ainda calculado o valor global de venda, correspondendo:
- 7.4.1. no caso do Lote A ao valor global da proposta com melhor pontuação final;
 - 7.4.2. no caso do Lote B, ao somatório do valor global de cada proposta, por ordem de pontuação final, até ser atingido o n.º de frações por tipologia previstos no ponto 2.1, podendo eventualmente corresponder à aceitação parcial da última proposta considerada.
- 7.5. Caso não seja atingida, no Lote B, a totalidade das frações previstas no ponto 2.1 a determinação do valor global para o Lote A, para efeitos de comparação das propostas, será efetuada considerando o n.º total de fogos por tipologia do Lote B.

8. Decisão sobre as propostas

- 8.1. Terminadas as formalidades referidas nos pontos 6 e 7, a Comissão elabora um relatório preliminar, no qual:
- 8.1.1. Propõe a exclusão das propostas quando se verifique a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos 6.5 e 6.6;
 - 8.1.2. Apresenta a ordenação das propostas, por Lote, por ordem decrescente de pontos obtidos;
 - 8.1.3. Propõe a aquisição dos fogos à proposta do Lote A ou às propostas do Lote B, tendo em conta o menor valor global de aquisição, determinado nos termos dos pontos 7.4 e 7.5.
- 8.2. Elaborado o relatório preliminar, a Comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhe um prazo de 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, nomeadamente a aceitação da aquisição parcial a que se refere a parte final do ponto 7.4.2, caso venha a existir.



Câmara Municipal de Vila Real

- 8.3. Cumprida a audiência prévia, a Comissão elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos concorrentes, 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 propostas se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no ponto 6.5.
- 8.4. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, a Comissão procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no ponto 8.2, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

9. Decisão de aquisição e outorga do contrato

- 9.1. A decisão de aquisição das frações é efetuada por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real, que também aprovará a minuta do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV).
- 9.2. A deliberação acima referida fica condicionada à aprovação do PRR^[7] do financiamento à aquisição e em função da disponibilidade financeira alocada à candidatura, não ficando assim obrigada à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos, mas sim os que decorram da aprovação do PRR.
- 9.3. Nos contratos sujeitos à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, a não concessão de visto ou declaração de conformidade implica a cessação da obrigação de celebração do CPCV, não ficando o Município responsabilizado perante o(s) promitente(s) vendedor(es) a qualquer título, sendo ainda da responsabilidade do(s) promitente(s) vendedor(es), o pagamento dos emolumentos devidos ao Tribunal de Contas.
- 9.4. O CPCV de coisa futura, ao qual será atribuída eficácia real, terá por base a proposta aceite, em tudo o que não contrarie o presente regulamento, sendo a minuta do mesmo remetida ao(s) promitente(s) vendedor(es), no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação da aprovação do financiamento pelo PRR.
- 9.5. A minuta referida no ponto anterior será considerada aceite quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos cinco dias subsequentes à respetiva notificação.
- 9.6. A outorga do CPCV terá lugar no prazo de 10 dias úteis contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre a reclamação, mas nunca antes de 5 dias após a apresentação do alvará de licenciamento de obras de edificação, emitido pelo Município, e da Certidão Permanente de Registo Predial, contendo o registo em nome do promitente vendedor do(s) terreno(s), sem quaisquer ónus e/ou encargos, sendo agendada pelo Município, que assumirá os encargos e despesas inerentes à celebração do mesmo.
- 9.7. Com a celebração do CPCV, será efetuado um pagamento de 10% do valor global, contra a prestação de garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira

^[7] No âmbito do Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 (Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação)



Câmara Municipal de Vila Real

solicitação, a favor do Município de Vila Real^[8], que será libertada até ao final do mês seguinte ao da outorga da Escritura de Compra e Venda das frações e na respetiva proporção.

- 9.8. O valor de aquisição de cada fração corresponderá ao produto do preço por m² 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.
- 9.9. 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.
- 9.10. A decisão de aquisição caduca para o promitente vendedor que, por facto que lhe seja imputável, não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do CPCV.
- 9.11. Nos casos previstos no número anterior a Câmara Municipal fará a aquisição à proposta ordenada em lugar subsequente.

10. Monitorização dos trabalhos

- 10.1. Durante a construção dos imóveis, o Município de Vila Real, através de uma Comissão Técnica designada para efeito, 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.
- 10.2. Tais vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Vila Real, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do imóvel, em data a agendar pelas partes.
- 10.3. As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.
- 10.4. Em caso de atraso significativo no processo de construção do imóvel, o Município pode exigir ao promitente vendedor o pagamento de uma sanção pecuniária, pelo incumprimento do prazo acordados entre as partes, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = V \times \frac{D}{250}$$

Em que S corresponde ao montante da sanção, V é igual ao valor das frações a entregar em falta e D é o número de dias em atraso.

^[8] 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



Câmara Municipal de Vila Real

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

11. Resolução do CPCV

- 11.1. Na eventualidade de se verificar, durante o processo construtivo, uma discrepância relevante entre o teor do projeto de construção aprovado e o edificado e, bem assim, no caso de não ser possível ao promitente vendedor entregar as frações previstas no CPCV no prazo e condições previstas no ponto 3.9 do presente programa, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do CPCV celebrado entre o alienante e o Município de Vila Real, sem que haja lugar a qualquer compensação do primeiro.
- 11.2. A resolução do contrato determina a devolução do sinal e não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município, desde logo nos valores recebidos e que tenha de devolver às entidades financiadoras por incumprimento, bem como a outros valores nos termos da lei.

12. Escritura de compra e venda

- 12.1. A(s) escritura(s) do Contrato de Compra e Venda (CCV) terão lugar no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da apresentação das licenças de utilização das frações habitacionais e serão efetuadas em grupos entre 10 a 40 frações, devendo, no entanto, corresponder a um prédio completo, sendo agendadas pelo município que assumirá os encargos e despesas inerentes à celebração dos mesmos.
- 12.2. As frações serão adquiridas pelo Município no estado de novas, sem qualquer utilização anterior, desocupadas e livres de ónus e encargos.
- 12.3. Caso o 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, no ato da escritura, 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 9.6 e o resultante da aplicação do CP à área bruta de construção e à área dos lugares de estacionamento em garagem coletiva.
- 12.4. O Município terá direito de preferência para aquisição das frações que excedam a oferta deste procedimento, no número e tipologia que deliberar, por um prazo de 6 meses contados da data da escritura de compra das restantes, pelo mesmo valor por m² das escrituras realizadas.

13. Proteção de dados pessoais

- 13.1. O Município é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais, recolhidos pelos serviços municipais e no estrito âmbito das atribuições e competências dos



Câmara Municipal de Vila Real

municípios.

- 13.2. As pessoas singulares (titulares dos dados) poderão contactar, por escrito, o Encarregado de Proteção de Dados (EPD) do Município, sobre todas as questões relacionadas com o tratamento dos seus dados e o exercício dos seus direitos, via correio eletrónico, através do endereço amandioazevedo@cm-vilareal.pt, ou via correio postal, para a morada acima indicada.
- 13.3. Os dados pessoais são recolhidos pelo Município para o fim indicado no ponto 1 do presente programa e ao abrigo da legislação indicada no mesmo ponto 1.
- 13.4. As pessoas singulares, titulares dos dados, têm direito a solicitar ao Município o acesso, a retificação, o apagamento, a limitação ou a oposição do tratamento aos/dos seus dados pessoais, bem como a portabilidade desses dados, bem como a apresentar reclamação à autoridade nacional de controlo (Comissão Nacional de Proteção de Dados).
- 13.5. Os dados pessoais podem ser fornecidos a autoridades judiciais ou administrativas, para cumprimento de uma obrigação jurídica a que o Município esteja sujeito.
- 13.6. Os dados pessoais recolhidos serão conservados, em função do respetivo enquadramento orgânico e funcional, pelos prazos e nas condições definidas na Portaria n.º 1253/09, de 14 de outubro, que para o presente efeito se constitui em 5 (cinco) anos.
- 13.7. O Município não toma decisões automatizadas, ou seja, não utiliza qualquer forma de tratamento automatizado de dados pessoais

14. Disposições finais

- 14.1. A partir da entrega da proposta, as comunicações e notificações reciprocamente efetuadas entre o endereço de correio eletrónico elhvr@cm-vilareal.pt e o endereço de correio eletrónico expressamente indicado pelo candidato, produzem todo e qualquer efeito legal.
- 14.2. A apresentação de candidaturas ao presente procedimento significa para os seus signatários, o conhecimento e aceitação integral e sem reservas do presente Regulamento.
- 14.3. Fazem parte do presente procedimento os seguintes anexos:
 - 14.3.1. Anexo I: Área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real
 - 14.3.2. Anexo II: Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária
 - 14.3.3. Anexo III: Modelo da Proposta
 - 14.3.4. Anexo IV: Modelo do quadro de áreas a construir



Anexos

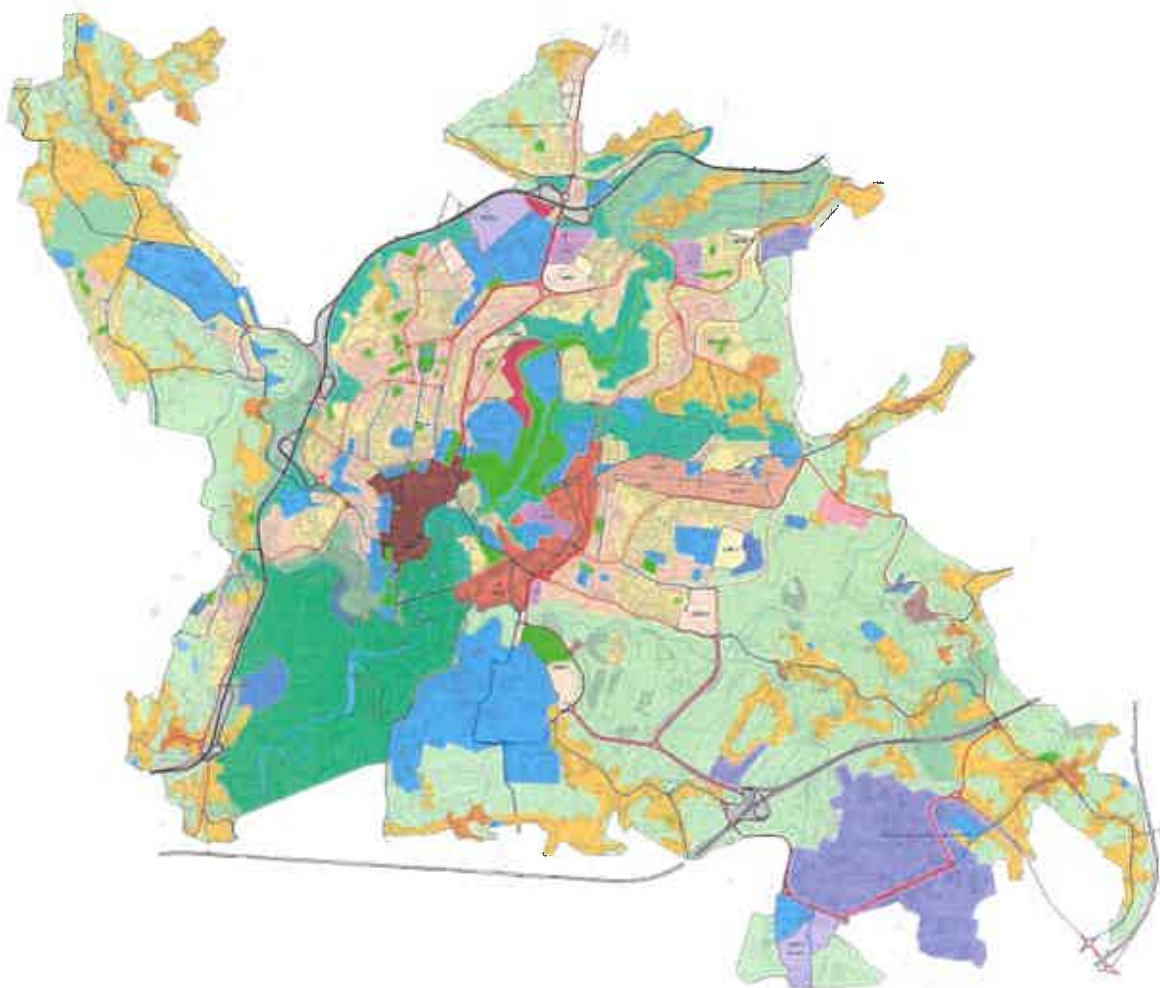
- I. Área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real*
- II. Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária*
- III. Modelo da Proposta*
- IV. Modelo do quadro de áreas a construir*



Câmara Municipal de Vila Real

**Procedimento de oferta publica para aquisição de frações
habitacionais**

Anexo I



Área geográfica do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

<https://cm-vilareal.pt/index.php/plano-de-urbanizacao-da-cidade-de-vila-real>



Câmara Municipal de Vila Real

Procedimento de oferta pública para aquisição de frações habitacionais

Anexo II

Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária

Construção de edifícios habitacionais, com necessidades de energia primária, pelo menos, 20% inferiores aos requisitos dos edifícios com necessidades quase nulas de energia.

O cumprimento deste requisito deve ser assegurado:

- Pelos técnicos autores, nos projetos de arquitetura e de especialidades que devem conter a definição da envolvente e dos sistemas técnicos;
- Pelo perito qualificado do SCE, na certificação energética do imóvel com base na informação disponível nos diversos projetos.

1. Definição de edifícios com “necessidades quase nulas de energia” (nZEB – *nearly Zero-energy buildings*)

1.1. Os requisitos mínimos a verificar pelos edifícios de habitação novos no que respeita à classificação como edifícios com “necessidades quase nulas de energia”, encontram-se definidos no n.º 1 do Anexo ao Despacho n.º 6476-E/2021, de 1 de julho, que aprova os requisitos mínimos de conforto térmico e de desempenho energético aplicáveis à conceção e renovação dos edifícios, publicado ao abrigo do disposto no n.º 13 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 20 de dezembro.

1.2. De acordo com o disposto na Tabela 1 do Anexo referido no ponto anterior, a definição de nZEB é dada pela verificação cumulativa das seguintes condições:

| Tipo de requisito | Zona climática | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | I1 | I2 | I3 |
| Conforto térmico | | | |
| Necessidades de aquecimento | $N_{IC}/N_I \leq 0,75$ | $N_{IC}/N_I \leq 0,85$ | $N_{IC}/N_I \leq 0,90$ |
| Necessidades de arrefecimento | $N_{VC}/N_V \leq 1,00$ | | |
| Desempenho energético | | | |
| Classe energética | Igual ou superior a A | | |
| Energia primária total | $R_{NT} \leq 0,50$ | | |
| Energia primária renovável | $Ren_{Hab} \geq 0,50$ | | |



Câmara Municipal de Vila Real

Em que:

- a) **N_{IC}** corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento;
 - b) **N_I** corresponde ao valor limite do indicador N_{IC} ;
 - c) **N_{VC}** corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento;
 - d) **N_V** corresponde ao valor limite do indicador N_{VC} ;
 - e) **R_{NT}** corresponde à relação entre o valor das necessidades energéticas nominais de energia primária (N_{TC}) e o valor limite para estas necessidades energéticas (N_T);
 - f) **Ren_{Hab}** corresponde à relação entre a energia primária total renovável para autoconsumo nos usos regulados do edifício e a energia primária total para o uso de água quente sanitária (AQS).
- 1.3. Em complemento, o Manual do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), aprovado pelo Despacho n.º 6476-H-2021, de 1 de julho, prevê no ponto 16.2 que os edifícios que se situam na região climática I1, possam gozar da faculdade de consideração das necessidades de aquecimento nulas, quando estes verificarem cumulativamente as seguintes condições:
- a) Relação N_{IC}/N_I inferior ou igual a 60%;
 - b) Fator solar máximo (gT_{max}) inferior ou igual a 0,15.
- 1.4. As regiões climáticas podem ser consultadas no ponto 5.3 do Manual referido no ponto anterior.

2. Definição de "nZEB+20%"

- 2.1. O conceito de edifícios de habitação com um desempenho 20% melhor que o nZEB, adiante designado por "nZEB+20%" não se encontra definido na legislação, no entanto, a definição aponta para uma melhoria a traduzir-se numa redução das necessidades energéticas nominais de energia primária.
- 2.2. A avaliação do cumprimento do padrão "nZEB+20%" deverá ser feita tendo como referência o valor resultante da aplicação de uma redução de 20% ao valor limite do R_{NT} referido na alínea e) do ponto 1.2.
- 2.3. Considerando que o cumprimento do padrão nZEB implica que a classe energética seja igual ou superior à classe A e que o R_{NT} limite desta classe é 0,50, para o cumprimento do nZEB+20%, o valor limite do R_{NT} será de 0,40.
- 2.4. Para além do disposto no ponto anterior, os restantes requisitos do padrão nZEB aplicam-se de igual forma ao padrão nZEB+20%.



Câmara Municipal de Vila Real

Procedimento de oferta pública para aquisição de frações habitacionais

Anexo III

(minuta da proposta)

1. Identificação do concorrente¹

[Nome], residente em ... [morada], com o número fiscal de contribuinte / número de pessoa coletiva ..., contacto telefónico n.º: e endereço de correio eletrónico ...,

2. Qualidade do concorrente²

Proprietário(s) do(s) terreno(s) / Promitente(s) comprador(es) do(s) terreno(s) / Construtor(es) / Empresa(s) de mediação imobiliária

3. Imóvel onde vão ser construídas as habitações³

[Rua/Lugar], inscrito na matriz predial sob o artigo n.º..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real sob o n.º..., onde pretende construir ... frações autónomas destinadas a habitação se vier a ser adjudicada a presente proposta;

4. Proposta

Lote A / B⁴

Preço por m2 de área bruta privativa: ...,.. € (*escrever o valor em numeral e por extenso*)

Em complemento informa que, no âmbito deste procedimento, todas as comunicações com o concorrente devem ser remetidas eletronicamente para o endereço de correio eletrónico ...@..... , com dispensa de qualquer outra formalidade.

Mais declara que tomou conhecimento integral do Procedimento de Oferta Pública, cujo teor compreendeu e que o aceita sem qualquer tipo de reservas ou condições e que consente e aceita a recolha e tratamento de dados pessoais pelo Município de Vila Real, no âmbito do presente procedimento, de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.

Vila Real, _ de _ de 2023.

(assinatura)

(assinatura)

¹ No caso de um agrupamento de proponentes, identificar cada proponente.

² Selecionar a(s) opção(ões) aplicável(eis)

³ No caso de estar prevista a construção em vários terrenos, identificar cada um dos terrenos

⁴ Selecionar a opção aplicável



Câmara Municipal de Vila Real

Procedimento de oferta pública para aquisição de frações habitacionais

Anexo IV

(quadro de áreas a construir)

| Fração | Bloco ¹ | Tipologia ² | ABP ³ | ABH ⁴ | ABLE ⁵ |
|--------|--------------------|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 001 | | | | | |
| 002 | | | | | |
| 003 | | | | | |
| 004 | | | | | |
| 005 | | | | | |
| 006 | | | | | |
| 007 | | | | | |
| 007 | | | | | |
| 008 | | | | | |
| 009 | | | | | |
| 010 | | | | | |
| 011 | | | | | |
| 012 | | | | | |
| 013 | | | | | |
| 014 | | | | | |
| 015 | | | | | |
| 016 | | | | | |
| | | | | | |

¹ Identificação do Bloco / Edifício a que pertence a fração: Ex. Bloco A, ou Lote 1, ou Edifício A, etc

² T1, T2 ou T3

³ **Área Bruta Privativa:** a superfície total, em m², 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.

⁴ **Área bruta da habitação:** superfície total, em m², do fogo medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, quando recuadas, e 50 % da área das varandas balançadas, assim como a quota-parte que lhe corresponda na sala de condomínio e nos espaços destinados a circulação comum, instalações técnicas comuns e serviços coletivos de limpeza, lavandaria e arrumação

⁵ **Área bruta do lugar de estacionamento em garagem coletiva:** a superfície total, em m², da parte acessória medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras de outros espaços, incluindo a quota-parte que lhe corresponda nos respetivos espaços de circulação comum