

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



Projeto de FAQ respeitante à OPA, integrada no programa 1.º Direito:

○ O que é o programa 1.º Direito?

O 1.º Direito é um programa criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04/06, na sua redação atual, de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e que não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Mais recentemente, no seio da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), foi publicado o Aviso de Publicitação – Investimento RE-C02-i01- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência, republicado a 10 de julho de 2023, o qual assegura o financiamento do programa 1.º Direito.

○ O que é a oferta pública de aquisição de habitações?

Atento o parque público habitacional existente no Município de Barcelos, e de acordo com as conclusões extraídas do diagnóstico global das carências habitacionais identificadas no mesmo território, consubstanciado na Estratégia Local de Habitação aprovada, identificou-se, entre outras, a solução habitacional de aquisição de habitações para destinar a arrendamento no âmbito do programa 1.º Direito, até dia 30 de junho de 2026.

Consequentemente, o Município de Barcelos lançou o presente procedimento de Oferta Pública de Aquisição (OPA) de habitações, garantindo, deste modo, a participação de todos os candidatos elegíveis interessados, assim como a consulta prévia ao mercado imobiliário.

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



Com vista a cumprir os objetivos fixados neste procedimento, o Município de Barcelos pretende despende um montante global de 13.791.750,00€ (treze milhões, setecentos e noventa e um mil e setecentos e cinquenta euros).

○ Quem pode candidatar-se à Oferta Pública de Aquisição de habitações?

Podem apresentar propostas de venda de frações/prédios todas 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 proprietárias, ou, na situação expressamente prevista no programa/caderno de encargos, promitentes compradores, de imóveis localizados na área geográfica definida no ponto 1. do programa do procedimento, bem como empresas de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC.

Acresce que podem também apresentar propostas de venda de frações/prédios as heranças indivisas compostas por imóveis que cumpram os requisitos do presente procedimento, desde que todos os herdeiros que as integram manifestem o seu acordo exposto na apresentação da proposta.

○ Qual o procedimento para a submissão de candidaturas?

As candidaturas devem ser entregues no Balcão Único de Atendimento do Município de Barcelos, através do preenchimento do formulário próprio, intitulado de “Apresentação de Proposta”, em anexo ao programa/caderno de encargos.

Todas as propostas deverão ser apresentadas, por cada zona, em envelope fechado, com a seguinte identificação no exterior:

- a) OPA N.º 1/2024/DPM;

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



- b) Zona a que corresponde, nos termos especificados no ponto 1. do programa/caderno de encargos; e
- c) Identificação dos candidatos.

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 30.º dia a contar, de modo contínuo, da publicação do edital, isto é, até às 17h00 do dia 26 de fevereiro de 2024.

Quais os documentos que devem integrar a candidatura?

Os documentos que deverão instruir cada candidatura dependem do estado do imóvel, isto é, se se encontram já edificados ou, alternativamente, em construção ou a construir.

Com efeito, caso respeite a fogos habitacionais já edificados, a candidatura deverá ser instruída com os documentos previstos no item III) da alínea A) do programa/caderno de encargos, que ora se reproduz:

- a) Formulário próprio intitulado de “Apresentação de Proposta”, que constitui o Anexo I do programa/caderno de encargos, devidamente preenchido e assinado pelos interessados, onde conste a:
 - i. Identificação dos proprietários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico, aos quais deverão ser acrescentados, se for o caso, dados referentes da empresa de mediação imobiliária com licença ativa no IMPIC responsável pela venda do imóvel;
 - ii. Morada do imóvel, com a indicação da descrição de registo predial e de matriz predial, acompanhada da respetiva documentação que o comprove;

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



- iii. Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
 - iv. Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel, juntando-se certificado energético, e o seu estado de conservação;
 - v. Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 de área bruta privativa;
 - vi. Indicação da área bruta privativa do imóvel;
- b) Reportagem fotográfica que permita caracterizar o imóvel e suas principais características;
- c) Declaração comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

Por seu turno, caso a candidatura respeite a fogos habitacionais a construir ou em construção, deverão ser juntos os documentos fixados no item II) da alínea B) do programa/caderno de encargos, a saber:

- 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 imóvel, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no programa/caderno de encargos da OPA;
- 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;

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



- 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:
 - i. Número de fogos disponibilizados para o mercado e respetivas tipologias;
 - ii. Implantação do edifício;
 - iii. Certificação de sustentabilidade a obter após a construção, bem como a adoção de outras medidas construtivas que promovam a sustentabilidade da edificação;
 - iv. Prazo de execução da obra (em meses) e respetivo cronograma cuja data limite de execução nunca poderá ultrapassar o dia 31 de março de 2026, data em que já deverá se encontrar emitida a respetiva licença de utilização;
- i) Proposta de preço tendo por referência o investimento por m2 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;

Em todo o caso, as propostas, todos os documentos e comunicações, apresentados durante todas as fases do presente procedimento, devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara, para todos os efeitos, aceitar prevalência sobre os respetivos originais.

○ Como vai ser efetuada a seleção das propostas?

A ordenação e seleção das propostas apresentadas varia consoante o estado de maturidade do imóvel, sendo, o primeiro critério de seleção, os fogos já edificados.

Consequentemente, em caso de fogos habitacionais já edificados, a seleção será efetuada com base nos critérios de avaliação prescritos na alínea A) do ponto VII) do programa do procedimento, a saber:

- a) Valor da venda proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 60 %;
- b) Estado de conservação do imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica realizada — 30%, sendo que:
 - i. Excelente: 10 pontos;
 - ii. Bom: 7 pontos;
 - iii. Médio: 5 pontos;
- c) Desempenho Energético – 10%, sendo que:
 - i. Certificado Energético A e A+: 10 pontos;
 - ii. Certificado Energético B: 7 pontos;
 - iii. Certificado Energético B-: 5 pontos;
 - iv. Certificado Energético C: 2 pontos;
 - v. Certificado Energético D: 1 ponto.

Por seu turno, tratando-se de fogos habitacionais, em construção ou a construir, a ordenação respeitará os fatores de avaliação indicados na alínea B) do ponto VI) do programa da OPA, isto é:

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



- a) Valor da venda proposto (VVP) por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 60 %;
- b) Prazo de execução (PE) – 40%, sendo que:
 - i. Menos de 14 meses: 10 pontos;
 - ii. Entre 14 a 16 meses: 7 pontos;
 - iii. Entre 16 meses a 20 meses: 4 pontos;
 - iv. Mais 20 meses: 1 ponto.

Em que áreas geográficas se devem localizar os fogos habitacionais já edificados, em construção ou a construir?

As habitações visadas na presente Oferta Pública de Aquisição devem situar-se nas zonas identificadas no Ponto 1 do programa/caderno de encargos.

Quais são as vantagens possíveis na participação neste procedimento?

Para além da possibilidade de venda dos imóveis nos termos e condições definidas no presente procedimento, a OPA concede ao candidato, desde que cumpridos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, várias vantagens, tais como:

- Nos termos e condições legalmente previstos, isenção de tributação em sede de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa ao Município de Barcelos dos imóveis para habitação e terrenos para construção, salvo exceções legais.
- Possibilidade de isenção do pagamento de taxas urbanísticas das operações promovidas no seio deste procedimento, desde que requerida pelo interessado, nos termos previstos no regulamento municipal aplicável.

Tem dúvidas sobre a oferta pública de aquisição?

Qualquer questão ou pedido de esclarecimento referente à Oferta Pública de Aquisição de habitações pode ser remetida, mediante correio eletrónico, para o seguinte endereço: dpm@cm-barcelos.pt, conforme previsto no programa/caderno de encargos.

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO

Programa 1.º Direito



BARCELOS
MUNICÍPIO



○ Legislação aplicável:

- Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, na sua redação atual.
- Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa, na sua redação atual.
- Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 281/2021, de 03 de dezembro, que revê o Regime de Habitação de Custos Controlados, na sua redação atual.
- Art. 6.º n.º 13 do DL n.º 101-D/2020, de 20 de dezembro, na sua redação atual, que remete para o n.º 1 do Anexo ao Despacho n.º 6476-E/2021, de 01 de julho, que, por seu turno, estabelece os requisitos mínimos a verificar pelos edifícios de habitação novos no que respeita à classificação como edifícios com “necessidades quase nulas de energia” (nZEB – nearly Zero-energy buildings), na sua redação atual.
- Art. 71.º-A n.º 7 do DL n.º 215/89, de 01 de julho, que aprovou o Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação que lhe foi conferida pelo Art. 29.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, e alterada pelo Art. 262.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.
- Art. 8.º do Regulamento n.º 566/2015, designado de Regulamento de Taxas pela Realização de Infraestruturas Urbanísticas e Obras de Edificação do Município de Barcelos, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 159, no dia 17 de agosto de 2015.