

CANDIDATURA – EDITAL

“PROMOÇÃO DE IMÓVEIS EM REGIME DE HCC – HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS”

1

Eduardo Vítor de Almeida Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia com o pelouro da Habitação e Arrendamento Público, torna pública a intenção do Município de Vila Nova de Gaia de apoiar a promoção da construção de habitação, até 2.000 frações, em regime de Habitação a Custos Controlados (doravante HCC), no âmbito da Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Gaia, criada no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

A Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Gaia, prevista e criada no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), é um instrumento de âmbito estratégico decisivo para o planeamento, programação e execução das ações estratégicas do setor da habitação do município.

Nesta senda, a Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Gaia, aprovada, a 20.05.2021, sob proposta da Câmara Municipal, mediante deliberação da Assembleia Municipal, é encarada pelo executivo municipal como um processo de planeamento estratégico, com carácter dinâmico, e que, ao longo do tempo, vai sendo implementado de acordo com as dinâmicas sociais, económicas, urbanísticas e habitacionais.

Como tal, importa destacar que a Estratégia Local de Habitação do Município de Vila Nova de Gaia tem como objetivo estratégico de nível de prioridade 1:

P.1.1 - Satisfazer carências habitacionais com maior urgência social, nomeadamente da população residente a viver em situações habitacionais indignas, em vulnerabilidade e em carência financeira;

P.1.2 - Criar condições de acesso à primeira habitação de Jovens em início de vida ativa.

Assim, em harmonia com o direito à habitação constitucionalmente consagrado – segundo o qual todos os cidadãos têm direito a uma habitação condigna – a Estratégia Local de Habitação visa o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no município, dando prioridade às soluções habitacionais que promovam condições de habitabilidade para a população mais vulnerável, através de uma política ativa de promoção de habitação que permita fixar a população natural do concelho e atrair novos residentes, nomeadamente jovens.

Desta forma, o Município de Vila Nova de Gaia encontra-se comprometido com a criação de condições que permitam que o acesso a uma habitação condigna e permanente seja financeiramente alcançável pela sua população, sem que tenham de colocar em causa as suas necessidades básicas.

2

Neste conspecto, o Município de Vila Nova de Gaia manifesta a sua intenção de promover a construção de habitação, em regime de HCC, até 2.000 frações, com vista a dar cumprimento à Estratégia Local de Habitação do Município e, bem assim, possibilitar a efetivação do direito ao acesso à habitação, em especial, para a população mais vulnerável de Vila Nova de Gaia.

Desta feita, o Município de Vila Nova de Gaia exterioriza o seu compromisso, publicitando, por via do presente Edital, as condições da colaboração, a efetivar no âmbito das políticas de habitação da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, para construção de habitação em regime de HCC, com observância no disposto no Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, e na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação em vigor.

PROMOÇÃO NO REGIME DE HCC DE 2.000 FRAÇÕES A CONSTRUIR APÓS DATA DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE EDITAL

I) CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Relativamente à respetiva tipologia, o Município pretende promover frações correspondentes ao tipo T1, T2 e T3, de forma a assegurar a procura que tem tido nas suas políticas de habitação, aproximadamente nas seguintes quantidades:

- Tipologia T1: 750 frações;
- Tipologia T2: 850 frações;
- Tipologia T3: 400 frações.

As tipologias de habitação a construir são do tipo T1, T2 e T3, devendo existir um equilíbrio entre o n.º total de fogos e as diferentes tipologias, e deverão preferencialmente encontrar-se dentro dos limites mínimos e máximos de área bruta por tipologia *infra* indicados, de acordo com o regime HCC:

	T1	T2	T3
Área bruta por tipologia – referencial mínimo (metros quadrados)	52	72	91
Área bruta por tipologia – referencial máximo (metros quadrados)	73	95	117

As frações a promover pelo Município de Vila Nova de Gaia, construídas e executadas pelos candidatos, deverão ser construídas de modo a garantir uma habitação adequada e, bem assim, de acordo com a legislação em vigor aplicável ao regime de HCC, mormente o Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, e na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação em vigor.

As frações devem ser construídas 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, as frações propostas deverão ser construídas de maneira a cumprir os Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária constante do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, devendo, por isso, ser privilegiados os materiais e técnicas de construção e equipamentos que promovam a sustentabilidade ambiental.

As referidas frações deverão ser edificadas em terreno da propriedade dos promotores, localizados no concelho de Vila Nova de Gaia.

II) REQUISITOS SUBJETIVOS DAS PROPOSTAS

Podem apresentar propostas de construção e venda de frações, 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 Gaia, 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.

III) MODO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

A apresentação das propostas realiza-se através de formulário disponibilizado em sítio eletrónico titulado pelo Município de Vila Nova de Gaia (www.cm-gaia.pt) e pela empresa municipal Gaiurb, E.M.

(www.gaiurb.pt), sendo possível o acesso a tal formulário através de autenticação informática através de Cartão de Cidadão ou Chave Digital Móvel. O referido sítio eletrónico será, de igual modo, o meio preferencial de troca de comunicações inerentes à tramitação do presente procedimento.

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:

4

- a) Identificação do proprietário do imóvel, acompanhado da Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial;
- b) No caso de não ser titular do direito de propriedade sobre o prédio, o contrato promessa de compra e venda que lhe confira a legitimidade para a apresentação da candidatura, nos termos previstos no presente Edital;
- c) Identificação da entidade responsável pela construção do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- d) Morada de localização do futuro imóvel;
- e) 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;
- f) 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.
- g) 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 incluam, 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 e será reaberto mediante deliberação Municipal enquanto não se esgotarem os 2000 fogos.

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 contributo para a meta dos 2.000 fogos.

5

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: António Miguel Castro
- b) 1.º Vogal: André Correia
- c) 2.º Vogal: Patrícia Lopes
- d) Suplente: Dina Henriques
- e) Suplente: Cláudia Teixeira

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

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) Avaliação da Localização da proposta (ALP) — 30%;**
- b) Qualidade técnica da proposta (QTP) – 30%**
- c) Prazo de execução (PE) do projeto – 40%**

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:

$$PF = (30 * ALP) + (30 * QTP) + (40 * PE)$$

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

$$ALP = (30\% * PTP) + (30\% * PA) + (15\% * PEP) + (25\% * NF)$$

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

NF – Número de fogos disponibilizados para o mercado.

A avaliação dos subfactores 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 (30%):

Proximidade a transportes públicos	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de transportes públicos, num raio superior a 1000 metros	2 pontos

PA – Proximidade a amenidades (30%)

Proximidade a amenidades	Pontuação
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros.	10 pontos
A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio de 500 metros e inferior a 1000 metros	5 pontos

A proposta encontra-se situada em local servido de amenidades num raio superior a 1000 metros	2 pontos
---	----------

PEP – Proximidade de espaços públicos de fruição coletiva e interesse reconhecido (15%)

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

7

NF – Número de fogos disponibilizados para o mercado (25%)

Número de fogos	Pontuação
Mais de 81 habitações	10 pontos
Entre 41 a 80 habitações	5 pontos
Entre 20 a 40 habitações	2 pontos
Menos de 20 habitações	1 ponto

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) do projeto (20%) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte pontuação:

Prazo de execução (em meses)	Pontuação
Menos de 14 meses	10 pontos
Entre 14 a 16 meses	7 pontos
Entre 16 meses a 20 meses	5 pontos
Entre 20 a 24 meses	2 pontos
Mais de 24 meses	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.

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 aplicáveis ou com as regras previstas no presente Edital;
- ii. A candidatura não tiver sido instruída com todos os documentos exigidos;
- iii. Não tenha sido prestada caução, nos moldes exigidos pelo presente Edital;
- iv. O formulário previsto na alínea III) Modo de Apresentação de Propostas não se encontrar devidamente preenchido;
- v. 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;
- vi. O imóvel estar onerado com algum direito real menor, dado que implica limitações ao direito de propriedade;
- vii. 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.

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 subseqüentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

X) SELEÇÃO DOS CANDIDATOS

O Município de Vila Nova de Gaia, ou quem detenha competências delegadas, assume a decisão de selecionar os candidatos que respondam ao presente edital e lhes conceda as competências descritas no ponto 1.2., 1.3. e 1.4. de forma aos candidatos poderem promover habitação em regime HCC, apoiados e suportados pelo município nas competências elencadas.

Serão outorgados os Protocolos de Cooperação com os candidatos que respondam à estratégia de construção de parte de 2.000 frações e sejam selecionados no presente programa.

XI) CONDIÇÕES DA COOPERAÇÃO ENTRE O MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA E OS CANDIDATOS SELECIONADOS

1.1. COMPETÊNCIAS DO MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

- a) Proceder, na parte que lhe compete, à apreciação dos projetos e atos do construtor que careçam de licenças ou autorização camarárias, nos prazos legais;
- b) Realização de listas de atribuição de habitação e disponibilização aos candidatos;
- c) Apoio e acompanhamento técnico no processo de seleção dos candidatos;
- d) Diligenciar, quando tal lhe for solicitado, no sentido de poder ser acelerada a aprovação dos projetos junto das entidades superiores, designadamente, a Entidade Gestora dos Sistemas de Abastecimento de Água e do Sistema de Saneamento, Telecomunicações, IHRU, etc;
- e) Isentar ou reduzir as taxas ou compensações devidas pela realização das respetivas operações urbanísticas referentes aos projetos a promover em regime de HCC, em estrita observância do disposto nos artigos 17.º e seguintes do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia;
- f) Emitir, nas diferentes fases, as competentes licenças de construção e de utilização das habitações quando a isso houver lugar.

1.2. COMPETÊNCIAS DOS CANDIDATOS SELECIONADOS

- a) Promover e executar todos os projetos necessários à construção dos edifícios e respetivas infraestruturas, elaborados segundo as normas legais e regulamentares em vigor, considerando sempre os requisitos das Portarias que regulam o regime HCC, assim como a certificação energética e ambiental dos projetos a edificar;
- b) Todas as operações de demolição e preparação de terreno necessárias à realização dos

empreendimentos;

- c) A construção dos edifícios conforme os projetos devidamente aprovados/licenciados pela Câmara Municipal e outras entidades competentes, incluindo o Instituto Habitação e Reabilitação Urbana;
- d) A execução de infraestruturas urbanísticas necessárias ao completo e eficaz funcionamento e exploração dos edifícios;
- e) O tratamento e arranjo de todos os espaços envolventes dos edifícios dentro da área de intervenção.

11

1.3. PROMOÇÃO E DIVULGAÇÃO

- a) A promoção e divulgação do programa será realizada através de ações conjuntas;
- b) Cabe aos candidatos promover a comercialização dos fogos construídos ao abrigo do regime de HCC, devendo comunicar ao IHRU e à Câmara Municipal, a data marcada para o início das escrituras, com uma antecedência mínima de 30 dias em relação a essa data;
- c) Os custos das ações de divulgação conjunta do programa serão suportados pelos candidatos;
- d) O Município de Vila Nova de Gaia poderá disponibilizar espaços para a promoção e divulgação da oferta habitacional.

1.4. PREÇO DE VENDA AO PÚBLICO

A comercialização dos fogos, bem como as posteriores transmissões, encontram-se reguladas pela legislação em vigor, entre a qual Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação em vigor, que regula o regime de HCC, e, nessa medida, obriga os candidatos a inscrever no registo predial o ónus Habitação a Custos Controlados nos fogos a promover, limitando, desta forma, a especulação futura sobre o valor de mercado dos imóveis e contribuindo desta forma para uma estabilidade e previsibilidade no setor da habitação.

1.5. GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PRESENTE EDITAL

Para efeitos de garantia das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como das obrigações constantes do presente Edital, será fixada uma sanção pecuniária, a título de cláusula penal, em montante equivalente ao valor das taxas que haja sido isentado ou reduzido no âmbito do presente procedimento, a qual será aplicável ao Candidato selecionado para a celebração do respetivo Protocolo de Cooperação.

O presente procedimento para celebração de Protocolos de Cooperação, composto pelo presente Edital, está disponível para consulta na Direção Municipal de Administração e Finanças da Câmara

Municipal de Gaia, sita em Rua Álvares Cabral, e na Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M. -
Administração, sita no Largo de Aljubarrota, n.º 13, até à data-limite da entrega de propostas.

Para informações adicionais: habitacao@gaiurb.pt