



# JORNAL OFICIAL

Sexta-feira, 17 de abril de 2026

I

Série

Número 68

## Suplemento

### Sumário

#### PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL

##### **Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 228/2026**

Autoriza a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM) a proceder à abertura de um procedimento de oferta pública para a aquisição de frações habitacionais, livres de ónus ou encargos, com exceção dos que estejam associados ao regime de habitação de custos controlados, integradas em empreendimentos de habitação coletiva localizados no município de Santa Cruz para efeitos de atribuição em regime de arrendamento acessível, tendo como montante global máximo o valor de 23.000.000,00 €.

**PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL****Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 228/2026****Sumário:**

Autoriza a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM) a proceder à abertura de um procedimento de oferta pública para a aquisição de frações habitacionais, livres de ónus ou encargos, com exceção dos que estejam associados ao regime de habitação de custos controlados, integradas em empreendimentos de habitação coletiva localizados no município de Santa Cruz para efeitos de atribuição em regime de arrendamento acessível, tendo como montante global máximo o valor de 23.000.000,00 €.

**Texto:**

Resolução n.º 228/2026

Considerando a prioridade conferida à habitação social no Programa do XVI Governo Regional da Madeira para o quadriénio 2025-2029;

Considerando que, através da Resolução do Conselho de Governo n.º 494/2020, de 30 de junho, foi aprovada a Estratégia Regional da Habitação, para o período 2020-2030;

Considerando que, no âmbito da mencionada Estratégia Regional da Habitação, foi efetuado, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), um diagnóstico das carências habitacionais na Região Autónoma da Madeira;

Considerando que o referido documento identificou uma carência estrutural de oferta habitacional pública acessível, particularmente em áreas de forte pressão urbanística e de mercado;

Considerando que a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprova a Lei de Bases da Habitação, estabelece que o Estado, as Regiões Autónomas e as Autarquias Locais devem promover políticas públicas destinadas a garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, podendo para o efeito mobilizar diferentes instrumentos de política habitacional, designadamente a construção, reabilitação ou aquisição de imóveis destinados à integração no parque habitacional público;

Considerando que o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, prevê expressamente que as soluções habitacionais podem ser concretizadas através da aquisição de frações ou edifícios habitacionais no mercado, destinadas à sua integração no parque habitacional público e à sua afetação a regimes de arrendamento acessível;

Considerando que o quadro de programação dos fundos europeus para o período 2021-2027, designadamente no âmbito do Portugal 2030 e do Programa Regional Madeira 2030, prevê o apoio a investimentos em infraestruturas sociais e regeneração urbana, incluindo intervenções destinadas a reforçar a oferta de habitação pública e acessível para agregados familiares em situação de carência habitacional;

Considerando que as Resoluções do Conselho do Governo Regional números 821/2021, de 8 de setembro, e 846/2024, de 24 de outubro, autorizaram a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), a proceder à abertura de procedimentos de oferta pública para aquisição de fogos, como instrumento complementar à construção pública direta, visando assegurar o cumprimento das metas regionais de reforço do parque habitacional público, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, até ao corrente ano 2026, destinados à integração no parque habitacional público e à sua afetação aos regimes de Renda Reduzida e de Habitação Social, em resposta às carências habitacionais identificadas na Estratégia Regional da Habitação 2020-2030;

Considerando que as referidas Resoluções reconheceram que, para assegurar o reforço da oferta de habitação pública e cumprir as metas regionais de disponibilização de fogos destinadas a agregados familiares carenciados, se revelava adequado recorrer ao mercado de iniciativa privada, mediante procedimentos de oferta pública que garantam a transparência, publicidade, legalidade e as melhores condições económicas para a Região Autónoma da Madeira;

Considerando que os constrangimentos associados à escassez de solos disponíveis para promoção pública direta, à complexidade e duração dos procedimentos de contratação pública de empreitadas de obras públicas, e à volatilidade recente dos custos de construção justificam a adoção de modelos de intervenção mais céleres, flexíveis e eficientes, designadamente através da aquisição de fogos promovidos por entidades privadas em regime concorrencial e transparente;

Considerando que a realização de procedimentos de oferta pública para aquisição de fogos assegura o respeito pelos princípios da transparência, concorrência e igualdade entre operadores económicos, permitindo selecionar as propostas mais vantajosas para o interesse público, designadamente através da comparação concorrencial de preços por metro quadrado de área habitacional;

Considerando que este modelo permite mobilizar a capacidade produtiva do setor privado de promoção imobiliária, transferindo para os promotores privados os riscos associados à conceção, licenciamento e execução das obras de construção, sem prejuízo da integração das frações adquiridas no património público regional e da sua afetação a programas de habitação pública e arrendamento acessível;

Considerando que a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPEMM, está incumbida de especiais obrigações de serviço público no âmbito da promoção de programas habitacionais de interesse social e de outras iniciativas no domínio da habitação social, bem como na gestão e conservação de património imobiliário e habitacional que lhe seja afeto;

Considerando que, através da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 1113/2025, de 12 de dezembro, foi autorizada a celebração de um contrato-programa entre a Região Autónoma da Madeira e a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, tendo em vista a atribuição de uma comparticipação financeira destinada à expansão do parque habitacional, no âmbito do projeto PIDDAR 53569 - Expansão do Parque Habitacional, com uma dotação global plurianual até ao montante máximo de 125.250.000,00 € para o período de 2026 a 2030;

Considerando que o referido contrato-programa prevê expressamente o financiamento de diferentes instrumentos de intervenção pública no domínio da habitação, incluindo a aquisição de fogos através de ofertas públicas promovidas pela IHM, EPERAM, bem como a construção de novos empreendimentos, a reconversão de edifícios e a aquisição de terrenos, como formas complementares de reforço do parque habitacional público;

Considerando que, no âmbito do plano de Expansão do Parque Habitacional Público, para o horizonte temporal de 2026-2027, a IHM, EPERAM tem já em curso, em fase de empreitada ou de contratação pública, a execução de empreitadas para a construção de 35 fogos na Chamorra e 27 fogos em São Gonçalo, concelho do Funchal;

Considerando que de entre os municípios com maior pressão urbanística e populacional, designadamente Funchal, Câmara de Lobos e Santa Cruz, foi este último aquele que, no contexto das ofertas públicas precedentes, obteve o menor número de fogos construídos e atribuídos às famílias com necessidade habitacional;

Considerando que a assunção dos compromissos plurianuais foi prevista na Portaria n.º 177/2026, de 16 de abril, publicada no JORAM, I Série, n.º 67, 2º suplemento, de 16 de abril.

O Conselho do Governo reunido em plenário em 16 de abril de 2026, resolve:

1. Autorizar a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM) a proceder à abertura de um procedimento de oferta pública para a aquisição de frações habitacionais, livres de ónus ou encargos, com exceção dos que estejam associados ao regime de habitação de custos controlados, integradas em empreendimentos de habitação coletiva localizados no concelho de Santa Cruz, tendo como montante global máximo o valor de 23.000.000,00 € (vinte e três milhões de euros), para efeitos de atribuição em regime de arrendamento acessível.
2. Os fogos a adquirir deverão estar aptos a cumprir as regras do regime de habitação de custos controlados, o requisito energético NZEB20+ e certificação ambiental A.
3. A despesa emergente será acautelada por orçamento regional, através do contrato-programa entre a Região Autónoma da Madeira, através da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, e a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, aprovado através da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 1113/2025, de 12 de dezembro, de acordo com a repartição de encargos prevista na Portaria n.º 177/2026, de 16 de abril, publicada no JORAM, I Série, n.º 67, 2º suplemento, de 16 de abril.
4. O procedimento a desencadear pela IHM, EPERAM, obedecerá aos princípios gerais da atividade administrativa, em especial os da legalidade, prossecução do interesse público, igualdade de tratamento, publicidade, transparência, proporcionalidade, imparcialidade, boa-fé, tutela da confiança e concorrência.
5. O procedimento de oferta pública abrir-se-á por anúncio publicado nos dois jornais diários de circulação regional e no sítio da internet da IHM, EPERAM, acessível em [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt), no qual constarão as peças do Procedimento.
6. A tramitação da oferta pública obedece às regras constantes do Regulamento aprovado em anexo à presente resolução.
7. Determinar que os encargos financeiros decorrentes da presente resolução relativos aos anos económicos de 2027 e 2028, serão inscritos nas respetivas propostas de orçamento da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.
8. Delegar, no Conselho de Administração da IHM, EPERAM, a competência para a aprovação da minuta do anúncio, do programa do procedimento e adjudicação da oferta pública referida no número 1, para a celebração de contratos promessa de compra e venda com os adjudicatários e para a outorga escrituras de aquisição das frações habitacionais a adquirir no âmbito da presente oferta pública.

Presidência do Governo Regional. - O Presidente do Governo Regional, Miguel Filipe Machado de Albuquerque

## ANEXO

(a que se refere o n.º 6)

### REGULAMENTO DOS PROCEDIMENTOS DE OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS

#### Artigo 1.º Objeto

- 1- O presente Regulamento define as regras dos Procedimentos de Oferta Pública com vista à aquisição de frações habitacionais, livres de ónus ou encargos, exceto os que resultarem do regime de habitação de custos controlados, previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, desocupadas de pessoas e de bens, para efeitos de atribuição, em regime de arrendamento de habitação pública.
- 2- Os Procedimentos serão desencadeados pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, pessoa coletiva de direito público, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M de 24 de agosto, com sede à Rua Dr. Pestana Júnior, n.º 6, 9064-506 Funchal, adiante abreviadamente designada por IHM, EPERAM, ao abrigo de autorização prévia do Conselho do Governo Regional.

#### Artigo 2.º Publicitação

- 1- Os Procedimentos são publicitados através de anúncio nos dois jornais diários de circulação regional, podendo igualmente ser ainda publicado na página da internet da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

- 2- O anúncio do Procedimento deverá fazer menção:
  - a) Ao local de apresentação de propostas, respetivo horário de funcionamento, data e hora limite de receção das mesmas;
  - b) Ao modo de apresentação das propostas;
  - c) Ao local onde pode ser consultado o presente Regulamento e ainda as peças do Procedimento;
  - d) A data, hora e local do ato público de abertura das propostas;
  - e) O critério ou critérios da adjudicação, incluindo os fatores que nela intervêm, por ordem decrescente de importância;
  - f) O endereço de correio eletrónico para onde podem ser dirigidas comunicações relativas à oferta pública;
  - g) O prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas.

#### Artigo 3.º

##### Tramitação do procedimento

- 1- A tramitação do Procedimento é realizada por uma Comissão de Análise, que terá a responsabilidade de realizar os atos materiais e instrumentais necessários à formalização da aquisição das frações habitacionais à Entidade selecionada na oferta.
- 2- A tramitação do procedimento ocorre por via eletrónica, em modelo misto, através da plataforma acinGov e por correio eletrónico, conforme previsto no artigo 4.º do Regulamento e nas peças de cada oferta pública em concreto.
- 3- A Comissão, designada por Deliberação do Conselho de Administração da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, será composta por um número ímpar de membros, não inferior a 3 efetivos e 2 dois suplentes, um dos quais designado presidente.
- 4- A Deliberação referida no número anterior deve igualmente designar o vogal que substitui o presidente nas suas ausências e impedimentos.
- 5- Compete à Comissão, salvo se a Resolução de Conselho de Governo que autorizar o Procedimento decidir de forma diversa, designadamente:
  - a) a preparação das peças do procedimento;
  - b) a prática de todos os atos necessários à concretização do Procedimento de oferta pública, desde a sua publicitação até à adjudicação;
  - c) a notificação para entrega e a análise dos documentos de habilitação;
  - d) a prática dos demais atos que permitam, a final, a celebração dos contratos promessa de compra e venda da aquisição das frações habitacionais objeto da oferta pública;
  - e) a prática dos demais atos previstos no presente Regulamento, onde a intervenção da Comissão esteja expressamente prevista.
- 6- As decisões da Comissão são tomadas por maioria simples, tendo o presidente voto de qualidade em caso de empate.

#### Artigo 4.º

##### Plataforma eletrónica

- 1- A tramitação das ofertas ocorre, em regra, através da plataforma eletrónica acinGov, seguindo o modelo de tramitação aí previsto para o procedimento de tipo “consulta aberta”.
- 2- Em casos de divergência entre a tramitação definida no programa de procedimento de cada oferta e aquela prevista na plataforma eletrónica, prevalece a primeira.
- 3- Em complemento com a tramitação na plataforma eletrónica, poderá a Comissão socorrer-se de comunicações por correio eletrónico, designadamente nos casos previstos no número anterior.
- 4- A submissão de propostas é obrigatoriamente efetuada através da plataforma eletrónica acinGov, de forma a salvaguardar a sua integridade, inviolabilidade e confidencialidade.
- 5- No dia útil seguinte ao termo do prazo de apresentação de propostas, a Comissão procederá à sua descriptação e abertura, ficando as mesmas disponíveis para consulta de todos os candidatos que tenham apresentado proposta.

#### Artigo 5.º

##### Outras comunicações

- 1- Nas situações expressamente previstas no presente Regulamento ou no Programa do procedimento de cada oferta em concreto, pode a Comissão socorrer-se de notificações por correio eletrónico, enviado para o endereço indicado pelo candidato na sua proposta ou, se em fase anterior, indicado nos termos do número 2 do artigo seguinte.
- 2- As notificações referidas no número anterior, quando devam ser dirigidas a mais do que um candidato e pelos mesmos motivos, devem ser efetuadas simultaneamente.

Artigo 6.º  
Consulta da documentação do procedimento

- 1- As Peças do Procedimento relativas a cada oferta pública poderão ser descarregadas gratuitamente no sítio da Internet indicado no anúncio de cada oferta, sem prejuízo de poderem ser acedidas na plataforma identificada no art.º 4.º.
- 2- As entidades interessadas poderão solicitar o recebimento, por via eletrónica, das comunicações relativas ao Procedimento, mediante envio de mensagem para o correio eletrónico expressamente indicado para o efeito no anúncio de cada procedimento.
- 3- É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação do recebimento e o envio atempado de quaisquer comunicações por correio eletrónico.

Artigo 7.º  
Candidatos

Só poderão apresentar candidatura os proprietários ou promitentes compradores dos respetivos terrenos, por si ou representados por procuradores com poderes para a venda de bens imóveis, desde que exerçam nos termos legais a atividade de Promoção Imobiliária.

Artigo 8.º  
Pedidos de esclarecimentos

- 1- Qualquer concorrente poderá, até ao primeiro terço do prazo para entrega das propostas, solicitar, por escrito, através da plataforma eletrónica acinGov, à Comissão os esclarecimentos que entender por necessários, seja para melhor compreensão dos termos e condições da Oferta, seja para suscitar a correção de erros ou omissões que considerem que existam nas peças do Procedimento.
- 2- A Comissão responderá aos esclarecimentos solicitados, através da identificada plataforma, até fim do segundo terço do prazo para entrega das propostas.
- 3- No prazo indicado no n.º 2, a Comissão deve pronunciar-se sobre os erros e omissões identificados pelo interessado, considerando-se rejeitados todos os que, até ao final daquele prazo, não sejam por ela expressamente aceites.
- 4- Será disponibilizada cópia dos esclarecimentos no sítio da internet indicado no anúncio, sendo os requerentes notificados da sua publicação através do correio eletrónico indicado.
- 5- Sempre que se revele necessário, os prazos indicados nos números e 1 e 2 são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 9.º  
Prorrogação do prazo de apresentação de propostas

- 1- Quando as respostas aos esclarecimentos sejam comunicadas para além do prazo estabelecido para o efeito, o prazo fixado para a apresentação das propostas será prorrogado por período igual ao do atraso verificado.
- 2- Quando os esclarecimentos, independentemente do momento da sua comunicação, implicarem alterações de aspetos fundamentais das peças do Procedimento, o prazo fixado para a apresentação das propostas deve ser prorrogado, no mínimo, por período equivalente ao tempo decorrido desde o início daquele prazo até à respetiva comunicação.
- 3- A pedido fundamentado de qualquer interessado pode ser prorrogado o prazo fixado para a apresentação das propostas, por período adequado, o qual aproveita a todos os interessados.
- 4- As decisões de prorrogação podem ser tomadas pela Comissão, com exceção da prevista no número 2, que será da competência do Conselho de Administração da IHM, EPERAM, sendo, em qualquer caso, juntas às Peças do Procedimento, notificadas a todos os interessados e publicitadas, por aviso, na página da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM e na plataforma acinGov.
- 5- Nos casos previstos no n.º 2, a nova versão das peças do Procedimento é objeto de aprovação pelo Conselho de Governo, sob proposta da Comissão.

Artigo 10.º  
Documentos da proposta

- 1- Os documentos exigidos aos concorrentes que apresentem proposta à oferta pública são definidas caso a caso, nas peças do Procedimento de cada oferta pública, sem prejuízo das propostas deverem ser acompanhadas dos documentos identificados no Anexo I.
- 2- Os concorrentes submetem uma proposta para cada lote a que se candidatam, se aplicável, de acordo com os requisitos que sejam concretamente definidos nas peças do procedimento da respetiva oferta pública.

- 3- Os concorrentes podem apresentar em cada oferta pública a que se candidatam mais do que uma proposta, com terrenos distintos em cada uma delas, independentemente da existência ou não de lotes.
- 4- Os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa, exceto se, pela sua natureza ou origem, estiverem redigidos em língua estrangeira, caso em que devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada.
- 5- Cada um dos documentos que constituem a proposta e qualquer outro que o concorrente apresente, deve ser apresentado em ficheiro autónomo, em formato pdf, sem prejuízo da admissibilidade de outros formatos, definidos nas peças do procedimento de oferta pública em concreto.
- 6- Os documentos que devam vincular o concorrente devem ser assinados eletronicamente pelo(s) representante(s) que tenha(m) poderes para a obrigar.

#### Artigo 11.º Apresentação de Propostas

- 1- O prazo de entrega de propostas será definido caso a caso, nas peças do procedimento de cada oferta pública, contados, de forma consecutiva, do dia seguinte ao da publicação do anúncio do procedimento.
- 2- Sem prejuízo do disposto na Lei n.º 96/2015, de 17 de agosto, nomeadamente nos artigos 54.º e 68.º:
  - a) Cada um dos documentos que constitui a proposta deve, antes do carregamento na plataforma e subsequente submissão, estar já assinado com recurso a assinatura eletrónica qualificada, nos termos das alíneas seguintes;
  - b) Os documentos elaborados ou preenchidos pelos candidatos devem ser assinados com recurso a certificados qualificados de assinatura eletrónica próprios ou dos seus representantes legais;
  - c) Os documentos eletrónicos emitidos por entidades terceiras competentes para a sua emissão, designadamente, certidões, certificados ou atestados, devem ser assinados com recurso a certificados qualificados de assinatura eletrónica das entidades competentes ou dos seus titulares, não carecendo de nova assinatura por parte do candidato que os submete;
  - d) Os documentos que sejam cópias eletrónicas de documentos físicos originais emitidos por entidades terceiras, podem ser assinados com recurso a certificados qualificados de assinatura eletrónica do candidato que o submete, atestando a sua conformidade com o documento original;
  - e) Nos documentos eletrónicos cujo conteúdo não seja suscetível de representação como declaração escrita, incluindo os que exijam processamento informático para serem convertidos em representação como declaração escrita, designadamente, processos de compressão, descompressão, agregação e desagregação (ex: ficheiro em formato .ZIP) a aposição de uma assinatura eletrónica qualificada deve ocorrer em cada um dos documentos eletrónicos que os constituem;
  - f) Nos casos em que o certificado digital não possa relacionar o assinante com a sua função e poder de assinatura, deve o candidato submeter à plataforma eletrónica um documento eletrónico oficial indicando o poder de representação e a assinatura do assinante.
- 3- O não cumprimento do disposto no n.º anterior é suprido através da junção de declaração de ratificação devidamente assinada e limitada aos documentos já submetidos. A assinatura digital qualificada referida no número anterior deverá ser realizada pelos representantes legais do concorrente ou pelo procurador indicado na respetiva proposta.

#### Artigo 12.º Prazo de manutenção das candidaturas e das propostas

- 1- Os candidatos são obrigados a manter as respetivas candidaturas e propostas pelo período de 90 dias seguidos, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas.
- 2- O adjudicatário deverá manter a sua proposta até à data da celebração do contrato-promessa de compra e venda.

#### Artigo 13.º Exclusão das propostas

- 1- Sem prejuízo das causas de exclusão identificadas nas peças do procedimento de cada oferta pública em concreto, constituem causas de exclusão das propostas:
  - a) A não apresentação da proposta no local e até à data e hora limites fixadas;
  - b) A não apresentação de qualquer dos documentos ou de algum dos seus elementos exigidos no Anexo I;
  - c) Violem alguma disposição do presente Regulamento;
  - d) Que apresentem um preço superior ao preço base estipulado no Programa do procedimento de cada oferta em concreto;
  - e) Contenham deficiências em aspetos essenciais, em especial no que se refere a áreas, preços, identificação ou composição dos fogos.
- 2- Existindo falta ou insuficiência que, cumulativamente, não corresponda a elemento fundamental da proposta e não perturbe o normal funcionamento da concorrência, poderá a Comissão conceder ao candidato em causa a possibilidade de a suprir nos termos do Artigo 14.º.

- 3- As peças do Procedimento de cada oferta pública em concreto podem tipificar as situações suscetíveis de ter enquadramento no número anterior.
- 4- A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da proposta do candidato, bem como a anulação da adjudicação, se já tiver ocorrido, sem prejuízo das competentes participações para procedimento civil e criminal.

#### Artigo 14.º

##### Esclarecimentos sobre as propostas

- 1- Previamente à emissão do relatório preliminar previsto no artigo 16.º, a Comissão poderá:
  - a) Solicitar aos concorrentes os esclarecimentos que possam ser necessários para a análise e avaliação das propostas; e
  - b) Em caso de apresentação de documentos com preterição de formalidades não essenciais, notificar os concorrentes para sanar as irregularidades.
- 2- A prestação dos esclarecimentos e a sanção das irregularidades não essenciais deverão ocorrer nos termos e no prazo que vier a ser fixado pela Comissão, não superior a 20 (vinte) dias úteis, sob pena de as propostas serem excluídas.
- 3- Não obstante do referido no n.º anterior, a Comissão procede à retificação oficiosa de erros de escrita ou de cálculo contidos na candidatura ou proposta, desde que seja evidente para qualquer destinatário a existência de erros e os termos em que o mesmo deve ser corrigido.
- 4- Os pedidos de esclarecimentos e de sanção de irregularidades solicitados e os juízos efetuados pela Comissão acerca dos mesmos são obrigatoriamente vertidos no relatório preliminar.

#### Artigo 15.º

##### CrITÉrio de adjudicação

- 1- A adjudicação é feita de acordo com a metodologia e critérios constantes do Programa do procedimento de cada oferta pública em concreto, devendo ser usado obrigatoriamente o critério do mais baixo preço de venda por metro quadrado de área bruta habitacional, caso a Comissão opte por critério monofator.
- 2- Em caso de empate entre as candidaturas, o desempate far-se-á, de acordo com o critério de desempate que seja identificado no Programa do procedimento de cada oferta pública em concreto.
- 3- Na ausência de um critério específico identificado no anúncio, aplicam-se sucessivamente os seguintes critérios de desempate:
  - a) Pelo maior número de fogos apresentado na candidatura;
  - b) Pelo menor preço total de venda dos fogos; ou
  - c) Por sorteio.

#### Artigo 16.º

##### Relatório Preliminar

- 1- A Comissão elabora um relatório preliminar, no qual estabelecerá, de modo fundamentado, com base no previsto nos artigos 13.º a 15.º, as propostas admitidas e as propostas excluídas, procedendo à ordenação das mesmas.
- 2- O relatório preliminar procede ainda à aplicação do critério de adjudicação referido no artigo anterior (concretamente especificado e identificado nas peças do procedimento de cada oferta pública), conclui pela designação da melhor proposta e consequente proposta da Comissão para que seja feita a adjudicação à Entidade concorrente que a apresentou.

#### Artigo 17.º

##### Audiência Prévia

A Comissão comunica a todos os concorrentes o relatório referido no artigo anterior, para que, querendo, se pronunciem, por escrito, no prazo que vier a ser fixado, não inferior a 5 (cinco) dias úteis, ao abrigo do direito de audiência prévia.

#### Artigo 18.º

##### Relatório Final

- 1- Decorrido o prazo de audiência prévia, a Comissão elabora relatório final, devidamente fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, comunicadas em sede de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 2- 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 artigo anterior, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

- 3- O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo do Procedimento, é submetido ao Conselho de Administração da IHM, EPERAM, para efeitos de decisão de adjudicação.

Artigo 19.º  
Adjudicação

- 1- A decisão de adjudicação será tomada pelo Conselho de Administração da IHM, EPERAM, ao abrigo da autorização constante do n.º 2 do art.º 1.º, devendo todos os concorrentes ser notificados, em simultâneo, dessa adjudicação e do relatório final, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar dessa decisão.
- 2- A formalização da adjudicação ficará condicionada à apresentação dos documentos de habilitação previstos no artigo 20.º.
- 3- A notificação prevista no número 1 será, em regra, efetuada através de correio eletrónico, sem prejuízo da definição de procedimento alternativo no Programa de cada oferta em concreto.

Artigo 20.º  
Documentos de habilitação

- 1- Num prazo até 30 (trinta) dias úteis após a notificação da adjudicação, conforme ficar definido nas peças de cada Procedimento em concreto, o adjudicatário deverá fazer prova junto da IHM, EPERAM da apresentação junto do município competente, do pedido de licenciamento do projeto de arquitetura do edifício ou empreendimento de habitação social correspondente à sua proposta e ainda, junto da entidade competente, do pedido de certificação inicial de construção do edifício ou empreendimento em regime de habitação a custos controlados.
- 2- No prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data da última decisão proferida pelas entidades referidas no número anterior, deverá o adjudicatário notificar a IHM, EPERAM das decisões de aprovação proferidas.
- 3- No prazo de 3 (três) dias úteis, contados da receção da notificação referida no número anterior, a IHM, EPERAM notificará o adjudicatário para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, entregar na plataforma eletrónica acinGov a seguinte documentação:
  - a) Certificados do registo criminal da adjudicatária e de cada membro do órgão de administração/direção;
  - b) Certidões comprovativas de que a situação tributária da adjudicatária se encontra regularizada ou comprovativos da autorização conferida para que a entidade adjudicante proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt);
  - c) Certidões comprovativas de que a situação contributiva da adjudicatária se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativos da autorização conferida para que a entidade adjudicante proceda à respetiva consulta em [www.seg-social.pt](http://www.seg-social.pt);
  - d) Cópia dos documentos de identificação dos representantes da adjudicatária que assinaram os documentos da proposta adjudicada ou de habilitação referidos nas alíneas anteriores;
  - e) Cópia de procuração com poderes expressos para a venda de bens imóveis (se aplicável);
  - f) Cópia do projeto de arquitetura aprovado e projetos de especialidades;
  - g) Licença de construção;
  - h) Declaração do Registo Central do Beneficiário Efetivo;
  - i) Caderneta Predial e Certidão do Registo Predial do prédio onde será construído o edifício ou empreendimento correspondente à sua proposta, com todas as inscrições em vigor, nomeadamente o registo de propriedade a favor do candidato;
  - j) Comprovativo do cumprimento, perante o IMPIC, IP, da comunicação de início da atividade de promoção imobiliária.
- 4- O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado, a pedido fundamentado de um, ou vários, adjudicatários, por um prazo razoável determinado pela Comissão, não superior a 10 (dez) dias úteis, aproveitando-se tal prazo a todos.
- 5- Todos os documentos de habilitação do adjudicatário devem ser redigidos em língua portuguesa, exceto se, pela sua natureza ou origem, estiverem redigidos em língua estrangeira, caso em que devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada.
- 6- No decurso do processo de apreciação da conformidade dos documentos de habilitação, a IHM, EPERAM notificará o adjudicatário da minuta do contrato promessa de compra e venda, de acordo com o formalismo que ficar expresso nas peças de cada Procedimento em concreto.
- 7- As aprovações mencionadas no número 2 deverão ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias úteis, podendo o referido prazo ser prorrogado, a pedido do(s) adjudicatário(s), desde que, comprovadamente, o atraso na respetiva emissão não seja da sua responsabilidade.
- 8- Os termos e condições das prorrogações referidas no número anterior serão definidos nas peças do Procedimento em concreto.

- 9- Em caso de caducidade da adjudicação, a entidade adjudicante poderá adjudicar a proposta da entidade concorrente que tiver sido ordenada imediatamente a seguir.
- 10- A declaração de caducidade a que se refere o número anterior deverá ser precedida de audiência prévia do Adjudicatário, cujo prazo não deverá ser superior a 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 21.º  
Causas de não adjudicação

- 1- Não há lugar a adjudicação quando:
  - a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;
  - b) Todas as propostas tenham sido excluídas;
  - c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais do Procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
  - d) As entidades referidas no n.º 1 do art.º 20.º não tenham emitido o licenciamento da construção e/ou a respetiva certificação inicial;
  - e) O(s) adjudicatário(s) não tenha(m) apresentado os documentos de habilitação no prazo fixado ou não tenham notificado a IHM, EPERAM no prazo indicado no n.º 2 do art.º 20.º;
  - f) Os documentos de habilitação estejam incompletos ou não cumpram com os requisitos exigidos no Procedimento;
  - g) Não tenha sido apresentado no prazo referido no n.º 1 do art.º 20.º o comprovativo de apresentação junto do município competente e da entidade competente, do pedido de licenciamento da obra de construção do edifício ou empreendimento correspondente à sua proposta e do pedido de certificação inicial de construção de habitação a custos controlados, respetivamente;
  - h) Outros situações previstas de forma expressa no presente Regulamento ou nas peças de cada Procedimento em concreto.
- 2- Compete à Comissão a preparação do projeto de decisão de não adjudicação, que é submetido à aprovação do Conselho de Administração da IHM, EPERAM.
- 3- A decisão de não adjudicação, incluindo os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os concorrentes.

Artigo 22.º  
Outras penalidades

- 1- No caso de se verificarem divergências entre o projeto de arquitetura apresentado na candidatura e o efetivamente aprovado pela autarquia territorialmente competente, a IHM, EPERAM procederá nos seguintes termos:
  - a) havendo uma redução de áreas, aplicar ao adjudicatário a redução proporcional do valor final de venda, desde que se mantenham o número de frações por tipologia, estacionamentos e arrecadações que constavam na candidatura apresentada;
  - b) havendo incremento de áreas, a IHM, EPERAM manter-se-á vinculada a pagar o valor constante da proposta adjudicada.
- 2- Sendo as divergências insupríveis, designadamente porque envolvem alteração do número de frações ou da sua tipologia, estacionamentos e arrecadações que constavam na candidatura apresentada, declarar a caducidade da adjudicação, constituindo-se o adjudicatário automaticamente em dívida a favor da IHM, EPERAM em valor igual a 0,5% do total do preço de venda do Edifício de Habitação/Empreendimento de Habitação Coletiva, sem prejuízo do dever de indemnização por danos causados à IHM, EPERAM.

Artigo 23.º  
Contrato-Promessa de Compra e Venda

- 1- Verificada a conformidade dos documentos de habilitação, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, será celebrado um contrato-promessa de compra e venda (contrato-promessa) tendo por objeto as frações habitacionais do edifício ou empreendimento.
- 2- A entidade adjudicante notificará, por escrito, o Adjudicatário, do local, data e hora da celebração do contrato-promessa, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
- 3- A falta de comparência no local, data e hora fixados para a celebração do contrato-promessa, sem motivo justificado, culminará na caducidade da adjudicação, podendo a entidade adjudicante proceder à adjudicação da proposta apresentada pela Entidade concorrente que tenha sido classificada imediatamente a seguir, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 4- A não outorga do contrato-promessa, por motivo injustificado imputável ao adjudicatário, constituirá este imediatamente em dívida a favor da IHM, EPERAM, a título de penalização em valor equivalente a 0,5% do total do preço de venda do Edifício de Habitação/Empreendimento de Habitação Coletiva, sem prejuízo de indemnização por danos que a qualquer título tal incumprimento venha a causar à IHM, EPERAM.

Artigo 24.º  
Preço e modo de pagamento

- 1- Os preços de venda dos fogos e partes acessórias a constar no contrato-promessa serão os resultantes da proposta objeto de adjudicação, de acordo com o mapa de caracterização do empreendimento, elaborado de acordo com o modelo a definir no Programa do procedimento de cada oferta em concreto.
- 2- Se houver divergências entre as áreas de certificação final e as áreas constantes do contrato-promessa de compra e venda, são consideradas para efeitos de pagamento as menores das duas.
- 3- As peças do Procedimento de cada oferta em concreto poderão ainda prever a revisão do preço de venda dos fogos e outras clausulas relativas ao modo de pagamento do preço de aquisição das frações aos adjudicatários promitentes-vendedores.

Artigo 25.º  
Escritura pública

Sem prejuízo das condições que ficarem expressamente definidas no Programa de procedimento de cada oferta em concreto, a realização da escritura pública de compra e venda das frações habitacionais do edifício ou empreendimento a adquirir, fica condicionada:

- a) À conclusão da obra e à verificação da sua conformidade com o projeto licenciado;
- b) À confirmação do cumprimento do requisito NZEB20+ e da certificação ambiental A;
- c) À certificação final do empreendimento a adquirir de acordo com o regime de habitação de custos controlados (HCC), previstos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;
- d) À constituição da propriedade horizontal e ao registo dos ónus relativos ao regime HCC mencionado na alínea anterior;
- e) À emissão de licença de utilização do empreendimento;
- f) À apresentação na IHM de comprovativos de que o adjudicatário tem a sua situação fiscal e contributiva regularizada.

Artigo 26.º  
Disposições finais

- 1- Não deverá ser admitida qualquer proposta variante às condições ou regras constantes no presente Regulamento ou no Programa de procedimento de cada oferta pública em concreto, na aceção do art.º 59.º do CCP, sob pena de exclusão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2- Para cumprimento do disposto no n.º 3 do art.º 10.º, a plataforma acinGov será configurada para aceitar propostas variantes, considerando-se apenas admissíveis as propostas de um mesmo concorrente que sejam distintas entre si e relativas a terrenos distintos.
- 3- A partir da entrega da candidatura, as comunicações e notificações reciprocamente efetuadas entre o endereço de correio eletrónico indicado no anúncio e o endereço de correio eletrónico expressamente indicado pelo candidato, produzem todo e qualquer efeito legal.
- 4- A apresentação de candidaturas significa, para os seus signatários, o conhecimento e aceitação integral e sem reservas do presente Regulamento e do Programa de procedimento da oferta a que se candidataram.

Artigo 27.º  
Regime subsidiário

São aplicáveis subsidiariamente às disposições previstas no presente Regulamento, as regras e os princípios gerais da contratação pública e o Código do Procedimento Administrativo.



## CORRESPONDÊNCIA

Toda a correspondência relativa a anúncios e assinaturas do Jornal Oficial deve ser dirigida à Direção Regional da Administração Pública.

## PUBLICAÇÕES

Os preços por lauda ou por fração de lauda de anúncio são os seguintes:

Uma lauda.....	€ 15,91 cada	€ 15,91;
Duas laudas.....	€ 17,34 cada	€ 34,68;
Três laudas.....	€ 28,66 cada	€ 85,98;
Quatro laudas.....	€ 30,56 cada	€ 122,24;
Cinco laudas.....	€ 31,74 cada	€ 158,70;
Seis ou mais laudas.....	€ 38,56 cada	€ 231,36

A estes valores acresce o imposto devido.

## EXEMPLAR

## ASSINATURAS

Números e Suplementos - Preço por página € 0,29

	<b>Anual</b>	<b>Semestral</b>
Uma Série.....	€ 27,66	€ 13,75;
Duas Séries.....	€ 52,38	€ 26,28;
Três Séries.....	€ 63,78	€ 31,95;
Completa.....	€ 74,98	€ 37,19.

A estes valores acrescem os portes de correio, (Portaria n.º 1/2006, de 13 de janeiro) e o imposto devido.

EXECUÇÃO GRÁFICA  
IMPRESSÃO  
DEPÓSITO LEGAL

Gabinete do Jornal Oficial  
Gabinete do Jornal Oficial  
Número 181952/02

Preço deste número: € 3,65 (IVA incluído)