

## ANÚNCIO

### OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE FOGOS LOCALIZADOS NA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA (OPCC 1/2024)

(Resolução do Conselho do Governo n.º 846/2024, de 24 de outubro, publicada no JORAM, Iª Série, n.º 173, de 29 de novembro)

#### 1. ENTIDADE PROMOTORA

IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), pessoa coletiva n.º 511035365, pessoa coletiva de direito público, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 27 de agosto, com sede à Rua Dr. Pestana Júnior n.º 6, 9064-506 FUNCHAL.

#### 2. DESTINATÁRIOS

Só poderão apresentar candidatura à presente oferta pública, os proprietários ou promitentes compradores dos respetivos terrenos, desde que exerçam, ou venham a exercer, nos termos legais a atividade de Promoção Imobiliária e tenham a sua situação contributiva e tributária regularizada.

#### 3. FOGOS A ADQUIRIR

- 3.1 No âmbito da presente oferta pública e cumpridas que se mostrem as regras aplicáveis, a IHM, EPERAM comprará aos promotores, até ao final de maio de 2026, livres de ónus ou encargos, até 169 fogos. Este número poderá ser superior, caso se verifique algum incumprimento dos procedimentos de empreitada de obra pública que já estão em curso, para a construção de novos fogos no âmbito do PRR.
- 3.2 Cada candidatura deverá apresentar pelo menos 80% dos fogos com tipologias T1 e/ou T2.

- 3.3 Todos os fogos deverão estar aptos a cumprir as regras do regime de habitação de custos controlados (Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação), o requisito energético NZEB20+ e a serem adquiridos no máximo até maio de 2026, conforme previsto no ponto 2 da Resolução do Conselho do Governo n.º 846/2024, de 24 de novembro, publicada no JORAM, I Série, n.º 173, de 29 de outubro.

#### 4. ENTREGA DE CANDIDATURAS

- 4.1 Sob pena de exclusão, as candidaturas deverão ser recebidas na sede da IHM, EPERAM, a partir do dia 08 de novembro até as 17.00 H do próximo dia 21 de novembro de 2024.
- 4.2 As candidaturas serão apresentadas em papel, sendo as mesmas constituídas, sob pena de exclusão, por:
- a) Um requerimento assinado pelo candidato, conforme MODELO I, disponível em [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt);
  - b) Um envelope opaco fechado, com identificação do candidato no exterior, contendo:
    - i) Certidão comercial atualizada;
    - ii) Comprovativo do exercício da atividade de Promoção Imobiliária (CAE);
    - iii) Comprovativo de situação regularizada perante a Autoridade Tributária;
    - iv) Comprovativo de situação regularizada perante a Segurança Social;
    - v) Identificação do imóvel, cópia de caderneta predial e de certidão de descrição predial;
    - vi) Mapa de áreas dos fogos e respetivas partes acessórias, a construir e a vender à IHM, EPERAM, conforme MODELO II, disponível em [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt);

- vii) Lista de preços propostos para a venda dos fogos à IHM, EPERAM conforme MODELOS III-A e III-B, disponíveis respetivamente em [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt);
- viii) Projeto de arquitetura do empreendimento habitacional, em condições de ser aprovado e licenciado pelo respetivo município;
- ix) Cronograma de trabalhos onde se verifique a conclusão do empreendimento até maio de 2026;
- x) Declaração sob compromisso de honra, conforme MODELO IV, disponível em [www.ihm.pt](http://www.ihm.pt).

## 5. ATO PÚBLICO

No dia 22 de novembro de 2024, pelas 15 horas, na sede da IHM, EPERAM, o júri de 3 elementos designado pela entidade promotora, procederá, em sessão pública, à abertura dos envelopes referidos na alínea b) do ponto 4.2.

## 6. ANÁLISE DAS CANDIDATURAS

**6.1** As candidaturas serão analisadas pelo júri no prazo de 10 dias úteis após o encerramento do ato público.

**6.2** Serão excluídas as candidaturas que:

- a) Violam alguma disposição do presente anúncio;
- b) Contenham deficiências em aspetos essenciais, em especial no que se refere a áreas, preços, identificação ou composição dos fogos;
- c) Apresentem preços de aquisição dos fogos que ultrapassem 90% dos limites de valores definidos no ANEXO 1;

**6.3** As candidaturas a admitir serão analisadas e ordenadas segundo o critério do mais baixo preço de venda por metro quadrado de área bruta habitacional.

**6.4** Em caso de empate entre candidaturas, o desempate far-se-á, sucessivamente:

- a) Pelo maior número de fogos apresentado na candidatura;
- b) Preço menor preço total de venda dos fogos; ou
- c) Por sorteio.

**6.5** Caso o número de fogos das candidaturas admitidas exceda o número máximo de fogos necessários, o excesso de fogos poderá ser reduzido à candidatura com menor pontuação daquelas que se encontrem ordenadas em posição que lhes permita procederem à venda de fogos.

**6.6** Concluída a análise e previamente à decisão final, todos os candidatos serão notificados para o exercício do respetivo direito de audiência prévia.

## **7. DECISÃO**

Cumpridos os trâmites anteriores, a IHM, EPERAM tomará a decisão final do procedimento e procederá à sua notificação aos candidatos.

## **8. AQUISIÇÃO DOS FOGOS**

**8.1** Com os candidatos que viram as suas propostas classificadas em posição que lhes permita procederem à venda dos fogos, no prazo máximo de 15 dias úteis após a notificação da decisão final, será celebrado contrato-promessa de compra e venda, conforme modelo a disponibilizar.

**8.2** Os preços de venda dos fogos e partes acessórias, a mencionar no contrato-promessa serão os resultantes da proposta objeto de adjudicação, de acordo com o mapa de áreas apresentado.

**8.3** Se houver divergências entre as áreas finais e as áreas constantes do contrato-promessa de compra e venda, são consideradas para efeitos de pagamento as menores das duas.

**8.4** Sem prejuízo do disposto no ponto 8.3, os preços de venda dos fogos e partes acessórias, a mencionar no contrato definitivo de compra e venda, no qual serão efetivamente pagos, serão, os mencionados no contrato-promessa ou os

correspondentes a 90% dos valores máximos resultantes da certificação de habitações de custos controlados, já incluindo o acréscimo para o cumprimento do requisito NZEB20+, conforme previsto no Regulamento Europeu (Regulamento (UE) 2021/241 de 12/02/2021), consoante os que forem menores.

**8.5** Caso se verifique, durante o período de vigência do contrato-promessa de compra e venda, um aumento superior a 5% dos preços da construção (matéria-prima e mão-de-obra), decorrente de casos de força maior designadamente calamidades públicas ou situações de guerra, será considerada uma atualização do valor da proposta na parte respeitante ao diferencial que ultrapasse a respetiva percentagem.

Esta atualização não será considerada se a aquisição corresponder a 90% dos valores máximos resultantes da certificação de habitações de custos controlados (a qual já considera índices atualizados).

## 9. NORMATIVO APLICÁVEL

À presente oferta pública aplicam-se, a Resolução n.º 846/2024, de 24 de outubro, publicada no JORAM, Iª Série, n.º 173, de 29 de outubro, o presente anúncio, o Código do Procedimento Administrativo e o Código Civil.

CL	LIMITES DE VALORES(*) - Anexo I					
	Por m <sup>2</sup>		Valor máximo por unidade(**)			
	Habituação	Parte Acessória	Lugar de estacionamento em garagem coletiva	Boxe de estacionamento em garagem coletiva	Garagem individual	Arrecadação
0,35	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,40	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,45	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,50	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,55	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,60	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,65	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,70	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,75	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,80	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,85	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,90	1858,41 €/m <sup>2</sup>	929,21 €/m <sup>2</sup>	26 017,88 €	27 876,30 €	18 584,20 €	5 575,26 €
0,95	1878,60 €/m <sup>2</sup>	939,30 €/m <sup>2</sup>	26 300,40 €	28 179,00 €	18 786,00 €	5 635,80 €
1,00	1911,14 €/m <sup>2</sup>	955,57 €/m <sup>2</sup>	26 755,96 €	28 667,10 €	19 111,40 €	5 733,42 €
1,05	1943,67 €/m <sup>2</sup>	971,84 €/m <sup>2</sup>	27 211,52 €	29 155,20 €	19 436,80 €	5 831,04 €
1,10	1976,21 €/m <sup>2</sup>	988,11 €/m <sup>2</sup>	27 667,08 €	29 643,30 €	19 762,20 €	5 928,66 €
1,15	2008,74 €/m <sup>2</sup>	1004,37 €/m <sup>2</sup>	28 122,36 €	30 131,10 €	20 087,40 €	6 026,22 €
1,20	2041,28 €/m <sup>2</sup>	1020,64 €/m <sup>2</sup>	28 577,92 €	30 619,20 €	20 412,80 €	6 123,84 €
1,25	2073,81 €/m <sup>2</sup>	1036,91 €/m <sup>2</sup>	29 033,48 €	31 107,30 €	20 738,20 €	6 221,46 €
1,30	2106,35 €/m <sup>2</sup>	1053,18 €/m <sup>2</sup>	29 489,04 €	31 595,40 €	21 063,60 €	6 319,08 €
1,35	2138,89 €/m <sup>2</sup>	1069,45 €/m <sup>2</sup>	29 944,60 €	32 083,50 €	21 389,00 €	6 416,70 €
1,40	2171,42 €/m <sup>2</sup>	1085,71 €/m <sup>2</sup>	30 399,88 €	32 571,30 €	21 714,20 €	6 514,26 €
1,45	2203,96 €/m <sup>2</sup>	1101,98 €/m <sup>2</sup>	30 855,44 €	33 059,40 €	22 039,60 €	6 611,88 €
1,50	2236,49 €/m <sup>2</sup>	1118,25 €/m <sup>2</sup>	31 311,00 €	33 547,50 €	22 365,00 €	6 709,50 €
1,55	2269,03 €/m <sup>2</sup>	1134,52 €/m <sup>2</sup>	31 766,56 €	34 035,60 €	22 690,40 €	6 807,12 €
1,60	2301,56 €/m <sup>2</sup>	1150,78 €/m <sup>2</sup>	32 221,84 €	34 523,40 €	23 015,60 €	6 904,68 €
1,65	2334,10 €/m <sup>2</sup>	1167,05 €/m <sup>2</sup>	32 677,40 €	35 011,50 €	23 341,00 €	7 002,30 €
1,70	2366,63 €/m <sup>2</sup>	1183,32 €/m <sup>2</sup>	33 132,96 €	35 499,60 €	23 666,40 €	7 099,92 €
1,75	2399,17 €/m <sup>2</sup>	1199,59 €/m <sup>2</sup>	33 588,52 €	35 987,70 €	23 991,80 €	7 197,54 €
1,80	2431,71 €/m <sup>2</sup>	1215,86 €/m <sup>2</sup>	34 044,08 €	36 475,80 €	24 317,20 €	7 295,16 €
1,85	2464,24 €/m <sup>2</sup>	1232,12 €/m <sup>2</sup>	34 499,36 €	36 963,60 €	24 642,40 €	7 392,72 €
1,90	2496,78 €/m <sup>2</sup>	1248,39 €/m <sup>2</sup>	34 954,92 €	37 451,70 €	24 967,80 €	7 490,34 €
1,95	2529,31 €/m <sup>2</sup>	1264,66 €/m <sup>2</sup>	35 410,48 €	37 939,80 €	25 293,20 €	7 587,96 €
2,00	2561,85 €/m <sup>2</sup>	1280,93 €/m <sup>2</sup>	35 866,04 €	38 427,90 €	25 618,60 €	7 685,58 €
2,05	2594,38 €/m <sup>2</sup>	1297,19 €/m <sup>2</sup>	36 321,32 €	38 915,70 €	25 943,80 €	7 783,14 €
2,10	2626,92 €/m <sup>2</sup>	1313,46 €/m <sup>2</sup>	36 776,88 €	39 403,80 €	26 269,20 €	7 880,76 €
2,15	2659,45 €/m <sup>2</sup>	1329,73 €/m <sup>2</sup>	37 232,44 €	39 891,90 €	26 594,60 €	7 978,38 €
2,20	2691,99 €/m <sup>2</sup>	1346,00 €/m <sup>2</sup>	37 688,00 €	40 380,00 €	26 920,00 €	8 076,00 €
2,25	2724,53 €/m <sup>2</sup>	1362,27 €/m <sup>2</sup>	38 143,56 €	40 868,10 €	27 245,40 €	8 173,62 €
2,30	2757,06 €/m <sup>2</sup>	1378,53 €/m <sup>2</sup>	38 598,84 €	41 355,90 €	27 570,60 €	8 271,18 €

(\*) Os preços propostos pelos candidatos, para efeitos deste procedimento, seguem as seguintes regras:

- O preço de venda por metro quadrado de área bruta habitacional proposto pode, no limite, ser igual a 90% do limite de valor do preço por metro quadrado de área bruta habitacional indicado na tabela, conforme o coeficiente de localização das Finanças afeto ao empreendimento;
- O preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto é 50% do preço de venda por metro quadrado de área bruta habitacional proposto;
- Os preços e áreas brutas das habitações e respetivas partes acessórias são arredondados a 2 casas decimais.

(\*\*) O preço de determinada parte acessória é o menor valor entre:

- Área bruta da parte acessória (esta área inclui a quota-parte da circulação comum) \* preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto;
- Valor máximo por unidade conforme o estipulado nas alíneas seguintes:
  - Lugar de estacionamento em garagem coletiva = 28 \* preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto
  - Boxe de estacionamento em garagem coletiva = 30 \* preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto;
  - Garagem individual = 20 \* preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto;
  - Arrecadação = 6 \* preço de venda por metro quadrado de área bruta de parte acessória proposto.

**Os limites de valores indicados na tabela, estipulados para efeitos deste procedimento, já incluem acréscimo para o cumprimento do requisito nZEB20+.**