



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

REGULAMENTO DO PROCEDIMENTO DE OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS, NO ÂMBITO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (2.ª Revisão)

PREÂMBULO

Considerando as especificidades da Região Autónoma da Madeira, reconhecidas, quer na Constituição da República Portuguesa, quer no seu Estatuto Político Administrativo.

Considerando a condição de região ultraperiférica, plasmada no artigo 349.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

Considerando os princípios e linhas orientadoras do Documento de Orientação Estratégica Madeira 2030.

Considerando a prioridade conferida à habitação social no Programa do XIII Governo Regional da Madeira para o quadriénio 2019-2023.

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 o diagnóstico das carências habitacionais na Região Autónoma da Madeira, efetuado pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM).

Considerando a indisponibilidade de fogos que permitam satisfazer as necessidades habitacionais dos agregados familiares abrangidos.

Considerando que a candidatura apresentada pela IHM, EPERAM para o Plano de Recuperação e Resiliência, aprovado a 13 de junho do corrente ano, prevê um investimento de cerca de 95.500.000,00€ (noventa e cinco milhões e quinhentos mil



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

euros) para a aquisição de novas habitações até um total de 834 fogos, enquadrado no Investimento RE-C02-i03-RAM - i03: Reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira.

Considerando que o número de fogos a adquirir visa não só reforçar a oferta de habitação social na Região Autónoma da Madeira, mas, primordialmente, solucionar o problema habitacional dos agregados familiares que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar os custos de acesso a uma habitação adequada.

Considerando que estas carências económicas se agravaram com a situação pandémica, o que implicou, por parte do Governo Regional, a adoção de medidas excecionais de isenção e redução de rendas.

Considerando que, não obstante as medidas especiais de contratação pública para projetos financiados ou cofinanciados, mormente em matéria de habitação pública ou de custos controlados até 31 de dezembro de 2022, não se afigura exequível a sua aplicabilidade no prazo legal previsto, atendendo à imprescindibilidade dos procedimentos legais atinentes à aquisição de terrenos para a realização das respetivas empreitadas de obras públicas.

Considerando que face à necessidade de aquisição destes fogos e a vigência do Plano de Recuperação e Resiliência até 2026, a solução mais adequada, do ponto de vista da eficácia da execução do referido financiamento, será o recurso ao mercado de iniciativa privada.

Considerando que a finalidade social dos fogos a adquirir, a sua construção e os respetivos preços deverão respeitar os limites decorrentes da legislação aplicável para a construção e venda de habitações a custos controlados.

Considerando que, ponderadas as opções, revela-se adequado recorrer à compra de habitações a construir propositadamente para o efeito pretendido.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Considerando que, com base nas conclusões constantes da Estratégia Regional da Habitação para o período 2020-2030, foram determinados, consoante o município abrangido, parâmetros de dimensão dos edifícios ou empreendimentos de habitação coletiva, do número de fogos e tipologias preferenciais.

Considerando que, através da Resolução do Conselho do Governo n.º 821/2021, de 08 de setembro, foi autorizada a abertura, pela IHM, EPERAM, de uma oferta pública de aquisição de um total de 834 fogos, no estado de novos e livres de ónus e encargos, a construir de acordo com as regras aplicáveis à construção e venda de fogos a custos controlados, para efeitos de atribuição em regime de arrendamento de habitação social a agregados familiares carenciados.

Considerando assim que se torna imprescindível, para efeitos da transparência, publicidade e legalidade do procedimento da oferta pública a realizar, a definição das regras a adotar.

Artigo 1.º

Norma Habilitante e âmbito de aplicação

1. O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa e de acordo com o n.º 1 do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto.
2. Pelo presente regulamento visa-se definir as regras procedimentais atinentes à realização de uma oferta pública para a aquisição de frações habitacionais a construir na Região Autónoma da Madeira, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.
3. 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, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 16 de abril.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 2.º

Objeto

1. O procedimento de oferta pública a realizar tem por objeto a aquisição de frações habitacionais a construir na ilha da Madeira, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência e rege-se pelas regras do presente regulamento.
2. O procedimento de oferta pública será desencadeado 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, adiante abreviadamente designada por IHM, EPERAM, ao abrigo da autorização concedida pelo Conselho do Governo Regional, através da Resolução n.º 821/2021, de 2 de setembro.
3. As frações habitacionais a construir serão adquiridas livres de ónus ou encargos e desocupadas de pessoas e de bens, destinando-se à atribuição, em regime de arrendamento de habitação social, a agregados familiares carenciados.
4. O procedimento será adjudicado por Lotes, identificados no Anexo I, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
5. O prazo para a outorga da escritura notarial de compra e venda, a contar da data da outorga do respetivo contrato promessa, será o que constar da candidatura do adjudicatário, não podendo contudo ser superior a 24 meses e 18 meses respetivamente para lotes com número total de fogos de 30 a 60 e de 10 a 30, em todos os casos prorrogável por uma única vez por 6 meses, por motivo devidamente justificado.
6. Consoante o número de fogos adjudicado, por município, no decurso da presente oferta pública, poderá ser aumentado ou reduzido o número de lotes disponíveis para a adjudicação, bem como o número limite de fogos por lote.
7. A alteração referida no ponto anterior será efetuada pela IHM, EPERAM, com divulgação apropriada na sua página institucional localizada em www.ihm.pt., nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 5.º.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

8. O presente procedimento mantém-se válido enquanto existirem lotes por adjudicar.

Artigo 3.º

Candidatos

Só poderão apresentar candidatura 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.

Artigo 4.º

Procedimento de oferta pública

Os anúncios de oferta pública serão publicados, no mês de outubro de 2021, em dois números seguidos de, pelo menos, dois órgãos de comunicação social escrita de expansão regional, para além da publicitação na página institucional da IHM, EPERAM, localizada em www.ihm.pt.

Artigo 5.º

Formalização de candidaturas

1. Em 2021, as candidaturas poderão ser apresentadas desde o 2.º dia útil de novembro até ao último dia útil de dezembro.
2. A partir de 2022, os períodos de candidaturas serão bimestrais, podendo as candidaturas ser apresentadas desde o dia da publicação do Anexo I, atualizado com os lotes disponíveis, até o último dia útil do mês subsequente à publicação.
3. Os candidatos poderão apresentar candidatura para os lotes disponíveis, identificados no Anexo I a publicar nos termos do disposto no número seguinte, conforme modelo I do Anexo VI.
4. Após cada período de adjudicação, serão publicados no sítio da internet www.ihm.pt, mediante atualização do Anexo I, os lotes disponíveis para efeitos de



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

- apresentação de candidaturas para o período subsequente, atendendo ao disposto no n.º 6 do artigo 2.º.
5. Os candidatos poderão apresentar candidatura para um ou mais lotes, devendo ser apresentada uma «Proposta de Preço» por lote, acompanhada obrigatoriamente da estimativa de acréscimo de custos a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º e opcionalmente da declaração bancária a que se refere a parte final do artigo 10.º, conforme modelo II do Anexo VI.
 6. Dentro do mesmo município, a apresentação de uma candidatura para um lote, considera-se extensível aos lotes com a mesma composição (número de fogos e tipologias), que ainda não se encontrem adjudicados.
 7. As candidaturas deverão ser apresentadas em formato papel, mediante identificação do procedimento de oferta pública e lote pretendido, presencialmente ou através de correio registado com aviso de receção, nos dias úteis e durante os horários de expediente dos serviços da IHM, EPERAM, na Sede da IHM, EPERAM – sita à Rua Dr. Pestana Júnior, n.º 6, 9064-506 Funchal.
 8. Cada candidatura deverá ser instruída com os documentos elencados no Anexo II.
 9. Cada candidatura deverá ser acompanhada da «Proposta de Preço», por cada Lote a que aquela se destina, a qual deverá ser apresentada num envelope opaco e encerrado, contendo no exterior as seguintes menções:
 - a) Identificação do procedimento de oferta pública;
 - b) Identificação do anúncio de publicitação;
 - c) Identificação do lote a que se candidata;
 - d) Identificação do candidato;
 - e) Identificação do conteúdo do envelope: «proposta de preço».
 10. Para efeitos da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 12.º conjugado com o n.º 6 do artigo 14.º, o candidato deverá manifestar, na candidatura, a intenção de manutenção da sua proposta.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

11. O não cumprimento do estipulado nos n.ºs 7 a 9 é causa de exclusão das candidaturas.

Artigo 6.º

Características das frações habitacionais

1. A oferta pública será formalizada e adjudicada por lotes, correspondendo cada lote a um edifício ou empreendimento de habitação coletiva.
2. Cada edifício ou empreendimento de habitação coletiva deverá cumprir com o número mínimo de frações habitacionais e respetivas tipologias, arrecadações e garagens, definidos para cada lote e deverá estar servido de acessos adequados à sua dimensão.
3. As frações serão adquiridas pela IHM, EPERAM no estado de novas, sem qualquer utilização anterior, desocupadas e livres de ónus e encargos.
4. As frações deverão reunir, cumulativamente, as características constantes do Anexo III.
5. Caso o adjudicatário pretenda a obtenção de apoios públicos estatais inerentes ao regime da construção e venda de habitação a custos controlados, deverá obter junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP a certificação do edifício ou empreendimento.

Artigo 7.º

Preços máximos de aquisição das frações habitacionais

1. As frações habitacionais serão adquiridas pelo valor da «proposta de preço» das candidaturas adjudicadas, sem prejuízo das regras inerentes ao regime da construção e venda de habitação a custos controlados e do previsto no ponto 5 do artigo anterior.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

2. A proposta de preço deverá ser acompanhada de estimativa do valor do acréscimo de custos a refletir no preço total a contratar, decorrente das exigências de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20% ao requisito NZEB (edifícios com necessidades quase nulas de energia), incluindo a respetiva certificação, conforme objetivos do Regulamento (EU) 2021/241, do Parlamento Europeu e do Conselho de 12 de fevereiro de 2021.
3. Este acréscimo, na parte que não decorra da legislação nacional, não é considerado para a análise da proposta, nem é contabilizado para efeitos de aferição do cumprimento dos limites máximos do regime de habitação a custos controlados, contudo, não poderá ultrapassar 3% dos preços de venda por metro quadrado de área bruta de construção constantes da proposta sob pena de exclusão da mesma proposta.
4. À exceção do referido no número anterior, as propostas de preço têm como limite o cômputo dos preços máximos de venda por metro quadrado de área bruta de construção, de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 16 de abril, conforme quadro ilustrativo constante do Anexo IV.
5. Caso, após a adjudicação, se verifique uma alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, mediante atualização dos coeficientes utilizados para a fórmula de cálculo do custo de promoção por metro quadrado, o preço constante da proposta adjudicada, bem como a estimativa do valor do acréscimo de custos referida no ponto 2 da presente cláusula, serão atualizados na mesma proporção da variação verificada nos preços máximos da habitação a custos controlados, sem prejuízo do previsto no ponto 1 do presente artigo.
6. Para efeitos da determinação dos preços máximos de referência, o coeficiente de localização em vigor à data da adjudicação manter-se-á inalterado até à data da escritura de compra e venda.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

7. O não cumprimento do disposto nos números anteriores é motivo de exclusão das candidaturas.

Artigo 8.º

Análise e exclusão de candidaturas

1. Terminado cada período de apresentação das candidaturas, as mesmas são analisadas num prazo máximo de 10 dias úteis.
2. Concluída a análise, os candidatos são notificados, através de correio eletrónico da decisão de:
 - a) Exclusão da candidatura, caso em que dispõem de 10 dias úteis para se pronunciarem;
 - b) Admissão da candidatura.
3. Após análise das pronúncias efetuadas, são os candidatos admitidos/readmitidos notificados da designação da data e hora da realização do ato público da abertura das «Propostas de Preços».

Artigo 9.º

Ato público

1. Decorridos os trâmites previstos no artigo anterior é realizado o ato público de abertura das «Propostas de Preço», perante a comissão de análise designada pela IHM, EPERAM.
2. Do ato público é lavrada ata.
3. No prazo de 5 dias úteis a contar da realização do ato público, a comissão de análise propõe, em relatório fundamentado, ao Conselho de Administração, a exclusão das propostas de preço que violem alguma disposição do presente Regulamento, em especial do disposto no seu artigo 7.º.

Artigo 10.º

Critério de adjudicação



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

De entre as propostas admitidas, a adjudicação é feita à proposta melhor classificada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Pontuação final} = 0,50 P_{pu} + 0,25 P_L + 0,05 P_{NF} + 0,10 V_T + 0,10 V_F$$

Sendo:

- P_{pu} – Pontuação atendendo ao preço por metro quadrado;
- P_L – Pontuação atendendo à localização do imóvel;
- P_{NF} – Pontuação atendendo ao número de fogos da proposta;
- P_{VT} – Pontuação atendendo à valia técnica do candidato;
- P_{VF} – Pontuação atendendo à valia financeira do candidato.

A avaliação de cada factor será arredondada até às duas casas decimais.

P_{pu} – Pontuação atendendo ao preço por metro quadrado (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

Preço por metro quadrado P_{m^2}	Pontuação P_{pu}
$98,00\% \leq P_{m^2} \leq 100,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	50
$96,00\% \leq P_{m^2} < 98,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	60
$94,00\% \leq P_{m^2} < 96,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	70
$92,00\% \leq P_{m^2} < 94,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	80
$90,00\% \leq P_{m^2} < 92,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	90
$P_{m^2} < 90,00\%$ do preço máximo de referência da candidatura	100

P_{m^2} - preço por metro quadrado da proposta



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Preço máximo de referência da candidatura - preço por metro quadrado do calculado para cada candidatura nos termos da Portaria 65/2019 com base nos coeficientes CS e CA publicados à data de abertura de cada período para apresentação de candidaturas

Para efeitos de concurso adotar-se-á uma majoração de 5% ao CS, e o CO será calculado com base nos elementos indicados na coluna "Proposta" do Modelo IV do Anexo VI.

P_L – Pontuação atendendo à localização do imóvel (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

C_{lc}	Pontuação P_L
0,35	50,0
0,40	51,3
0,45	52,6
0,50	53,8
0,55	55,1
0,60	56,4
0,65	57,7
0,70	59,0
0,75	60,3
0,80	61,5
0,85	62,8
0,90	64,1
0,95	65,4
1,00	66,7
1,05	67,9
1,10	69,2
1,15	70,5
1,20	71,8
1,25	73,1
1,30	74,4



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

1,35	75,6
1,40	76,9
1,45	78,2
1,50	79,5
1,55	80,8
1,60	82,1
1,65	83,3
1,70	84,6
1,75	85,9
1,80	87,2
1,85	88,5
1,90	89,7
1,95	91,0
2,00	92,3
2,05	93,6
2,10	94,9
2,15	96,2
2,20	97,4
2,25	98,7
2,30	100,0

P_{NF} – Pontuação atendendo ao número de fogos da proposta (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

Para lotes entre 30 a 60 fogos:

Número de fogos da proposta NF	Pontuação P_{NF}
30 fogos $\leq NF \leq$ 40 fogos	50
40 fogos $< NF \leq$ 50 fogos	75
50 fogos $< NF \leq$ 60 fogos	100



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Para lotes entre 10 a 30 fogos:

Número de fogos da proposta NF	Pontuação P_{NF}
10 fogos \leq NF \leq 17 fogos	50
17 fogos $<$ NF \leq 24 fogos	75
24 fogos $<$ NF \leq 30 fogos	100

P_{VT} – Pontuação atendendo à valia técnica do candidato, número de fogos construídos, ou em construção, pelo promotor ou pelo empreiteiro de construção civil e obras públicas por este escolhido (quando o promotor não exerça, em simultâneo, a atividade de construção), nos últimos 5 anos (valor mínimo de 0 e máximo de 100).

Número de fogos construídos ou em construção, nos últimos 5 anos NF	Pontuação P_{VT}
0 fogos	0
0 fogos $<$ NF \leq 50 fogos	25
50 fogos $<$ NF \leq 100 fogos	50
100 fogos $<$ NF \leq 150 fogos	75
NF $>$ 150 fogos	100

P_{VF} – Pontuação atendendo à valia financeira do candidato (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

Esta pontuação é calculada de seguinte forma: $P_{VF} = 0,40P_{VN} + 0,30P_{AF} + 0,30P_{LG}$

Em que P_{VN} é a pontuação ao Volume de Negócios globais do concorrente, respeitante aos 3 últimos exercícios económicos, pontuados conforme o estabelecido no quadro abaixo (valor mínimo de 50 e máximo de 100)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Volumes de Negócios (valor médio do volume de negócios globais do concorrente respeitante aos 3 últimos exercício económicos) VN	Pontuação P_{VN}
$VN \leq 3.000.000,00 \text{ €}$	50
$3.000.000,00 \text{ €} < VN \leq 6.000.000,00 \text{ €}$	55
$6.000.000,00 \text{ €} < VN \leq 9.000.000,00 \text{ €}$	62
$9.000.000,00 \text{ €} < VN \leq 12.000.000,00 \text{ €}$	72
$12.000.000,00 \text{ €} < VN \leq 15.000.000,00 \text{ €}$	85
$VN > 15.000.000,00 \text{ €}$	100

Em que P_{AF} é a pontuação respeitante à Autonomia Financeira do concorrente, respeitante aos 3 últimos exercícios económicos, pontuados conforme o estabelecido no quadro abaixo (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

Autonomia Financeira (valor médio da Autonomia Financeira do concorrente respeitante aos 3 últimos exercício económicos) AF	Pontuação P_{AF}
$AF < 10,00 \%$	50
$10,00 \% \leq AF < 15,00 \%$	75
$15,00 \% \leq AF < 20,00 \%$	90
$AF \geq 20,00 \%$	100

Em que P_{LG} é a pontuação respeitante à Liquidez Geral do concorrente, respeitante aos 3 últimos exercícios económicos, pontuados conforme o estabelecido no quadro abaixo (valor mínimo de 50 e máximo de 100)

Liquidez Geral (valor médio da Liquidez Geral do concorrente respeitante aos 3 últimos exercício económicos) LG	Pontuação P_{LG}
$LG < 100,00 \%$	50
$100,00 \% \leq LG < 110,00 \%$	65
$110,00 \% \leq LG < 120,00 \%$	80
$120,00 \% \leq LG < 125,00 \%$	90
$LG \geq 125,00 \%$	100



S. R.
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Em alternativa, e caso o candidato apresente juntamente com a sua «proposta de preço» declaração bancária emitida há menos de 30 dias, a atestar capacidade financeira de montante igual ou superior ao valor da sua «proposta de preço» adicionado da estimativa de acréscimo de custos a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º, ser-lhe-á atribuída a pontuação de 100 pontos para o fator de avaliação P_{VFI} , ficando desta forma dispensada a apresentação dos atrás referidos indicadores financeiros (IES ou IRS).”

Artigo 11.º

Ordenação

1. Aplicado o critério de adjudicação referido no artigo anterior, as propostas serão ordenadas, por ordem decrescente de pontos obtidos, por município relativamente aos lotes com a mesma composição.
2. Em caso de igualdade entre as pontuações obtidas, utilizar-se-á como critério de desempate o menor prazo para a outorga da escritura notarial;

Artigo 12º

Decisão de adjudicação

1. Cumpridos os procedimentos descritos nos artigos anteriores, e após audição dos interessados durante um prazo de 10 dias úteis, o Conselho de Administração da IHM, EPERAM procederá à tomada de decisão de adjudicação, a qual é notificada a todos os candidatos cujas propostas de preço tenham sido abertas no ato público.
2. Da decisão final proferida pela IHM, EPERAM não cabe qualquer recurso hierárquico ou tutelar.
3. Os candidatos cuja proposta seja ordenada nos termos dos números anteriores, mas não seja objeto de adjudicação, poderão declarar, até o final do prazo de 10



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

dias úteis a contar da notificação referida no ponto 1. do presente artigo, a sua intenção de manutenção da mesma, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 14.º.

Artigo 13.º

Prazo de manutenção das candidaturas/propostas

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

Artigo 14.º

Documentos a entregar pelo adjudicatário

1. No prazo de 30 dias úteis após a notificação da adjudicação, o adjudicatário deverá fazer prova junto da IHM, EPERAM da apresentação junto do município competente, do pedido de licenciamento da obra de construção do edifício ou empreendimento de habitação social correspondente à sua proposta.
2. No prazo de 10 dias úteis a contar da data da aprovação da licença de construção, o adjudicatário deve entregar à IHM, EPERAM:
 - a) Caderneta Predial e Certidão permanente de teor de descrição predial e de todas as inscrições em vigor do terreno onde será construído o edifício ou empreendimento de habitação coletiva;
 - b) Cópia do projeto de arquitetura aprovado;
 - c) Licença de construção;
 - d) Documento emitido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, comprovativo da homologação do projeto no âmbito da legislação aplicável à promoção de habitação a custos controlados, caso o adjudicatário pretenda a



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

- obtenção de apoios públicos estatais inerentes à construção e venda de habitação a custos controlados;
- e) Comprovativo do cumprimento, perante a Autoridade Tributária e Aduaneira, da declaração de início da atividade de Promoção Imobiliária;
- f) Comprovativo do cumprimento, perante o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, IP, da comunicação de início da atividade de Promoção Imobiliária
3. A não entrega dos documentos elencados no número anterior implica a caducidade da adjudicação.
4. Poderá ser concedida, por uma única vez, uma prorrogação do prazo, para suprimento dos documentos não entregues, desde que devidamente fundamentada.
5. No caso de se verificarem divergências entre o projeto de arquitetura apresentado na candidatura e o efetivamente aprovado, a IHM, EPERAM poderá adotar uma das seguintes soluções:
- a) Impor ao adjudicatário a redução proporcional do valor final de venda, desde que se mantenham o número de frações por tipologia, estacionamento e arrecadações que constavam na candidatura apresentada;
- b) Sendo as divergências insupríveis, 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.
6. Sendo declarada a caducidade da adjudicação, o respetivo lote poderá ser adjudicado ao candidato cuja candidatura seja ordenada em segundo lugar, na sequência da aplicação dos critérios preferenciais de desempate, desde que verificado o pressuposto constante do n.º 3 do artigo 12.º.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 15.º

Contrato-promessa

1. No prazo de 30 dias úteis a contar da entrega da documentação nos termos do artigo anterior, será celebrado um contrato-promessa tendo por objeto as frações habitacionais do edifício ou empreendimento de habitação coletiva correspondente ao lote objeto de adjudicação.
2. 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 contrato-promessa, não ficando a IHM, EPERAM responsabilizada perante o vendedor a qualquer título.
3. É da responsabilidade do adjudicatário, o pagamento dos emolumentos devidos ao Tribunal de Contas.
4. O contrato-promessa de compra e venda de coisa futura, ao qual será atribuída eficácia real, terá por base a candidatura adjudicada em tudo o que não contrarie o presente regulamento, conforme minuta tipo constante do Anexo V.
5. 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 16.º

Modo de pagamento dos preços

O preço de aquisição das frações será pago pela IHM, EPERAM ao adjudicatário/promitente vendedor no ato da outorga da escritura notarial de compra e venda do edifício ou empreendimento de habitação coletiva.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Artigo 17.º

Disposições Finais

1. Não é admitida qualquer candidatura variante às condições ou regras constantes no presente Regulamento, sob pena de exclusão.
2. A partir da entrega da candidatura, as comunicações e notificações reciprocamente efetuadas entre o endereço de correio eletrónico ihm@ihm.pt e o endereço de correio eletrónico expressamente indicado pelo candidato, produzem todo e qualquer efeito legal.
3. A apresentação de candidaturas ao presente procedimento significa para os seus signatários, o conhecimento e aceitação integral e sem reservas do presente Regulamento, devendo para o efeito subscrever uma declaração de compromisso de honra, conforme modelo III do Anexo VI.

Fazem parte integrante do presente regulamento os Anexos I a VI.

A versão inicial do presente regulamento foi homologada pelo Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, aos 28 de outubro de 2021, com 1.ª Revisão homologada a 30 de novembro de 2021.

Este documento, que constitui a 2.ª Revisão ao Regulamento e substitui a versão anterior, foi homologado pelo Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, aos 12 de janeiro de 2022.

A abertura da presente oferta pública foi decidida por deliberação tomada pelo Conselho de Administração da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM aos 27 de outubro de 2021.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Funchal, 12 de janeiro de 2022.

Pel' O Presidente do Conselho de Administração da IHM, EPERAM

(Elias Rodrigues Homem de Gouveia)