



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para efeitos do presente Programa e respetivos anexos, sempre que iniciados por maiúsculas, e salvo se do contexto resultar sentido claramente diferente, os termos abaixo indicados têm os seguintes significados:

- (a) "Adjudicatário" designa a Cooperativa selecionada no Procedimento;
- (b) "Agregado Habitacional" designa o conjunto de uma ou mais pessoas, incluindo o Cooperador Candidato, que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, pretenda ter acesso a um mesmo Fogo e se comprometa a nele residir;
- (c) "Caderno de Encargos" designa a peça do Procedimento que contém as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar com o adjudicatário;
- (d) "Comissão" designa a Comissão responsável pela tramitação do Procedimento, cujas competências se encontram genericamente definidas no ponto 2 do Regulamento de tramitação das ofertas públicas, aprovado em anexo à Resolução do Conselho de Governo n.º 1118/2025, de 15 de dezembro;
- (e) "Contrato de Cedência a Título Definitivo e Oneroso" designa o contrato de transmissão a título definitivo e oneroso do terreno indicado na alínea p), em regime de propriedade resolúvel, a celebrar entre o Governo Regional da Madeira e o Adjudicatário, cujas condições constam do Caderno de Encargos e do presente Programa;
- (f) "Contrato(s) de Financiamento" designa o(s) contrato(s) de financiamento celebrado(s) ou a celebrar entre o Adjudicatário e as Entidades Financiadoras, tendo por objeto o financiamento das Obras de Construção;
- (g) "Cooperador" designa uma pessoa singular membro de uma Cooperativa;
- (h) "Cooperador Candidato" designa um Cooperador (e respetivo Agregado Habitacional) que pretenda ter acesso a um Fogo, beneficiando de um programa de apoio público, ou um Cooperador que o substitua nos termos previstos do Procedimento;
- (i) "Cooperativa" designa uma cooperativa do ramo de habitação e construção que participe no presente Procedimento;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- (j) "Direito de Superfície" designa o direito de superfície a constituir sobre o Terreno indicado na alínea p), em momento posterior à adjudicação do Procedimento, após o cumprimento dos requisitos constantes do número 27, para efeitos do início das Obras de construção;
- (k) "Edifício" designa o Conjunto Habitacional a construir no âmbito do presente Procedimento nos termos do número 2.2 deste Programa;
- (l) "Entidades Financiadoras" designa o conjunto de uma ou mais entidades, devidamente habilitada(s) para o efeito, que irá garantir o financiamento alheio para as Obras de Construção;
- (m) "Peças do Procedimento" designa o Programa de Procedimento, o Caderno de Encargos e os respetivos anexos;
- (n) "Procedimento" designa o "Procedimento para a construção do Conjunto Habitacional do Imaculado Coração de Maria" que visa a seleção da Cooperativa que beneficiará da cedência a título definitivo e oneroso do terreno identificado na alínea p) tendo em vista a construção do Edifício identificado no número 2.2 deste Programa;
- (o) "Programa do Procedimento" ou "Programa" designa o presente programa de Procedimento;
- (p) "Terreno" designa as parcelas com a área global aproximada de 5.580,00m², localizadas no Caminho dos Saltos, freguesia do Imaculado Coração de Maria, concelho do Funchal, inscritas na matriz cadastral respetiva sob os artigos 15 e 16 da Secção G e parte do artigo 66 da Secção E.

2. OBJETO DO PROCEDIMENTO

2.1. O presente procedimento tem por objeto:

- a) a constituição de um direito de superfície sobre parcelas com a área global estimada de 5.580,00m², localizadas no Caminho dos Saltos, freguesia do Imaculado Coração de Maria, concelho do Funchal, inscritas na matriz cadastral respetiva sob os artigos 15 e 16 da Secção G e parte do artigo 66 da Secção E; e
- b) a subsequente cedência a título definitivo e oneroso do Terreno identificado na alínea anterior, em regime de propriedade resolúvel, condicionada à conclusão das Obras de Construção, à constituição da propriedade horizontal, à inscrição dos ónus legais e à



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



transmissão de frações habitacionais de contrapartida para a IHM, nos termos e condições constantes das Peças do Procedimento.

2.2. A cedência a título definitivo e oneroso destina-se à construção de um Conjunto Habitacional de tipologias variáveis, no contexto e âmbito do Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC), em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, nos termos e condições definidos no Caderno de Encargos, em conformidade com o Projeto de arquitetura que vier a ser aprovado.

2.3. Todos os fogos a construir devem respeitar os limites máximos do regime de habitação a custos controlados, em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, seja em termos de áreas brutas da habitação, seja dos preços máximos de venda, devendo a soma das áreas brutas das habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias constantes da proposta corresponder a 100% da área bruta total do Edifício.

2.4. O terreno indicado no artigo 2.1 está avaliado pela Direção Regional do Património em 1.122.000,00€ (um milhão cento e vinte e dois mil euros).

2.5. A contrapartida da cedência definitiva e onerosa do Terreno é exclusivamente não pecuniária, consubstanciando-se na transmissão, para a IHM - EPERAM, da propriedade de fração(ões) habitacional(ais) a construir, nos termos previstos no Caderno de Encargos e na proposta adjudicada.

3. ENTIDADE ADJUDICANTE

A entidade adjudicante é o Conselho de Governo, com sede na Quinta Vigia, Avenida do Infante, N.º 1, 9004-547 Funchal.

4. DECISÃO DE CONTRATAR

O lançamento do Procedimento foi aprovado pela Resolução de Conselho de Governo n.º 60/2026, de 20 de fevereiro e pela Resolução de Conselho de Governo n.º 531/2026, de 28 de maio, em conformidade com o disposto no artigo 32º do Decreto Legislativo Regional n.º 8/2025/M, de 30 de dezembro.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



5. PUBLICITAÇÃO DO PROCEDIMENTO

O presente Procedimento é publicitado nos dois jornais diários de circulação regional, bem como no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira e na página de internet da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

6. COMISSÃO QUE DIRIGE O PROCEDIMENTO

6.1. O Procedimento é conduzido por uma Comissão, designada pela Resolução de Conselho de Governo n.º 60/2026, de 20 de fevereiro.

6.2. Compete à Comissão praticar todos os atos necessários à concretização do presente Procedimento, desde a sua abertura até à elaboração do relatório final, analisar os documentos de habilitação e ainda realizar os demais atos materiais e instrumentais necessários à instrução administrativa do processo de formalização do direito de superfície e da cedência a título definitivo e oneroso, nos termos dos poderes que para o efeito lhe foram atribuídos pelo ponto 2 do Regulamento de tramitação das ofertas públicas, aprovado em anexo à Resolução do Conselho de Governo n.º 1118/2025, de 15 de dezembro.

7. CONSULTA DA DOCUMENTAÇÃO DO PROCEDIMENTO E COMUNICAÇÕES

7.1. As Peças do Procedimento poderão ser descarregadas gratuitamente na página da Internet da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

7.2. Os interessados poderão solicitar o recebimento, por via eletrónica, das comunicações relativas ao Procedimento, mediante envio de mensagem para o correio eletrónico indicado no número seguinte.

7.3. Salvo disposição em contrário, as comunicações relativas ao Procedimento dirigidas à entidade adjudicante ou à Comissão deverão ser efetuadas para o seguinte endereço de correio eletrónico: programacooperativas@ihm.pt

7.4. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação do recebimento e o envio atempado de quaisquer comunicações por correio eletrónico.

CAPÍTULO II



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

8. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

8.1. Qualquer pessoa poderá até ao primeiro terço do prazo para entrega das propostas, solicitar, por escrito, à Comissão os esclarecimentos que entender por necessários, para o correio eletrónico indicado no artigo 7.

8.2. A Comissão responderá aos esclarecimentos solicitados considerados adequados e necessários à formulação da proposta.

8.3. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta serão facultados aos requerentes até ao segundo terço do prazo para entrega das propostas.

8.4. Será disponibilizada cópia dos esclarecimentos na página da internet indicada no artigo 7, sendo os requerentes notificados da sua publicação através do correio eletrónico indicado no referido artigo.

9. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

9.1. Quando as respostas aos esclarecimentos previstos no artigo 8 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. As decisões de prorrogação podem ser tomadas pela Comissão, com exceção da prevista no número 9.2 que será da competência do órgão competente para a decisão de contratar, 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 por extrato no JORAM.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



10. CONDIÇÕES DE ADMISSÃO

10.1. Apenas podem concorrer as cooperativas de habitação e construção constituídas ao abrigo da lei portuguesa.

10.2. Os Cooperadores Candidatos deverão cumprir as seguintes condições cumulativas:

(a) Ser cidadãos nacionais maiores de 18 anos, ou estrangeiros, igualmente maiores de 18 anos, detentores de títulos de autorização de residência permanente no território nacional há mais de 5 anos, e, em qualquer dos casos, com residência permanente na Região Autónoma da Madeira há 2 ou mais anos;
e

(b) Ser candidatos à aquisição de habitação própria e permanente.

10.3. Os Cooperadores Candidatos e respetivos cônjuges ou unidos de facto deverão cumprir as seguintes condições cumulativas:

(a) Ter a sua situação tributária e contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social; e

(b) Ter as suas obrigações financeiras perante a IHM, EPERAM regularizadas.

10.4. Nenhum membro dos Agregados Habitacionais poderá integrar mais do que uma proposta, candidatar-se à aquisição de mais de que uma fração habitacional ou ter sido beneficiário de algum programa de apoio à aquisição de habitação sob tutela da IHM, EPERAM.

10.5. Os Cooperadores Candidatos e respetivos cônjuges ou unidos de facto não podem ser titulares de imóvel adequado à satisfação das necessidades de habitação própria e permanente do agregado.

10.6. Se entre o Cooperador candidato e os demais membros do agregado habitacional não existirem laços de parentesco, os requisitos previstos no presente artigo aplicam-se a todos os membros maiores de idade do Agregado.

11. DOCUMENTOS DA PROPOSTA

11.1. As propostas devem ser acompanhadas dos seguintes documentos:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- (a) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial da Cooperativa;
- (b) Cópia certificada da ata da assembleia geral, acompanhada da respetiva lista de presenças e assinaturas, que elegeu a totalidade dos órgãos sociais da Entidade concorrente que se encontram em funções na data da apresentação da proposta;
- (c) Cópia certificada de ata, acompanhada da respetiva lista de presenças e assinaturas, na qual conste a deliberação do órgão competente para vincular a Cooperativa, que aprova a intervenção da Cooperativa no Procedimento, e que adere, sem reservas às regras previstas neste Programa e no Caderno de Encargos;
- (d) Procuração, elaborada nos termos do Anexo I (Modelo de Procuração) deste Programa, conferindo poderes de representação da Cooperativa, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar competência num administrador/diretor para representar isoladamente a Cooperativa, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de administração;
- (e) Declaração, sob compromisso de honra, elaborada nos termos do Anexo II (Modelo de Declaração da Cooperativa Concorrente) deste Programa e assinada pelos representantes legais da Cooperativa;
- (f) Proposta elaborada de acordo com o modelo Anexo III (Modelo de Proposta) deste Programa e assinada pelos representantes legais da Cooperativa;
- (g) Publicação do JORAM comprovativa da atribuição do estatuto de utilidade pública da Cooperativa, se aplicável;
- (h) Certidão(ões) do registo predial do(s) empreendimento(s) construído(s).

11.2. Os documentos referidos nas alíneas (d) a (f) do número anterior deverão ser datilografados, sem rasuras, entrelinhas, palavras riscadas ou outra situação que possa dificultar a sua apreciação pela Comissão.

11.3. Os concorrentes deverão ainda incluir na sua proposta:

- (a) Os dados essenciais do Conjunto Habitacional que se propõem edificar: localização, dados quantitativos gerais e tipologias;
- (b) Projeto de Arquitetura em fase de Estudo Prévio para aferição da sua compatibilidade com o Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC), em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- fevereiro, com especial incidência nas áreas brutas de construção, globais e por unidade;
- (c) As peças escritas e desenhadas a apresentar pelo promotor, devem apresentar plantas cotadas (esc. 1:100), facultadas em formato digital do tipo PDF/A, assinados digitalmente (assinatura eletrónica qualificada);
 - (d) As peças desenhadas referidas na alínea anterior devem ser igualmente entregues em formato digital editável (DWG), com a medição das áreas assinaladas por polilinhas em “layer” específico e que identifique de forma clara: áreas habitacionais, áreas comuns e áreas acessórias;
 - (e) Quadros de caracterização da proposta, fornecido pela IHM, preenchido e assinado, conforme modelo constante do Anexo IV.

11.4. As cooperativas concorrentes devem garantir que as informações constantes nos diversos documentos que constituem a sua proposta são intrinsecamente coerentes entre si. No caso de divergência entre as áreas brutas identificadas nos documentos constantes da alínea (c) e das alíneas (d) e (e), prevalecerão as áreas identificadas nos documentos/ficheiros da alínea (c).

11.5. 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.

11.6. Os documentos que devam vincular a Cooperativa devem ser assinados pelo(s) representante(s) que tenha(m) poderes para a obrigar.

11.7. Os documentos referidos nas alíneas (c) e (d) do artigo 11.3 devem ser apresentadas preferencialmente em dispositivo de armazenamento USB, devidamente identificado.

11.8. As cooperativas concorrentes podem solicitar à Comissão, através do endereço de correio eletrónico identificado no artigo 7.3., o envio dos anexos das Peças do procedimento em formato eletrónico.

12. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

12.1. Os documentos da proposta são apresentados em suporte papel e encerrados em invólucro opaco e fechado de uma forma que garanta a sua inviolabilidade, em cujo rosto se deve escrever a palavra " DOCUMENTOS DA PROPOSTA ", bem como a designação do



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Procedimento, a denominação social da Cooperativa concorrente e ainda o correio eletrónico que deverá ser utilizado no âmbito do presente Procedimento nas comunicações com a Cooperativa.

12.2. A contrapartida da Cooperativa concorrente pela cedência onerosa do terreno deve ser apresentada em suporte papel e encerrada em invólucro opaco e fechado de uma forma que garanta a sua inviolabilidade, em cujo rosto se deve escrever a palavra "PROPOSTA ", bem como a designação do Procedimento, a denominação social da Cooperativa concorrente e ainda o correio eletrónico.

12.3. Os invólucros mencionados nos números anteriores são encerrados em invólucro opaco e fechado de uma forma que garanta a sua inviolabilidade, em cujo rosto se deve escrever a designação do Procedimento, a denominação social da Cooperativa concorrente e ainda o correio eletrónico, sendo o mesmo apenso a requerimento assinado pela Cooperativa, conforme modelo a disponibilizar na página da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, na área relativa a cada oferta pública em concreto.

13. PROPOSTA CONDICIONADA OU COM VARIANTES

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes do Caderno de Encargos, incluindo qualquer um dos seus anexos, independentemente da sua natureza e do modo como sejam comunicadas.

14. ENTREGA DAS PROPOSTAS

14.1. As propostas podem ser entregues diretamente por mão própria pelos concorrentes ou seus representantes, contra recibo, ou ser remetidas por correio registado com aviso de receção, devendo as mesmas, em qualquer dos casos, dar entrada na sede da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, sita na Rua Dr. Pestana Júnior, n.º 6 - 9064-506 Funchal.

14.2. As propostas deverão ser entregues até às **17:00 H do dia 26 de agosto de 2026**.

14.3. Se as propostas forem enviadas por correio ou entregues em local diferente do indicado no número 14.1, os concorrentes são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas, mesmo que anterior à data da realização do ato público.

15. PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

Todos os concorrentes estão obrigados a manter as suas propostas, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados a partir da data do ato público referido no artigo 16, considerando-se este prazo automaticamente prorrogado por iguais períodos se, 60 (sessenta) dias antes do seu termo, os concorrentes ou a entidade adjudicante, para a totalidade das propostas admitidas, nada disserem em contrário.

CAPÍTULO III

ABERTURA E ANÁLISE DAS PROPOSTAS

16. LOCAL, DIA E HORA DO ATO PÚBLICO

16.1. O ato público realizar-se-á às 10:00 horas do dia útil seguinte ao termo do prazo de entrega das propostas, na sala de reuniões da IHM, EPERAM.

16.2. Se, por motivo justificado, não for possível realizar-se o ato público de abertura das propostas no local, data ou hora a que se refere o número anterior, a Comissão notificará os concorrentes por correio eletrónico do novo local ou da nova data, a qual deverá ter lugar num dos 15 (quinze) dias seguintes ao termo do prazo de entrega das propostas.

16.3. Só podem intervir no ato público os representantes da Cooperativa que, para o efeito, estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração emitida pela Cooperativa concorrente, elaborada nos termos do Anexo I (Modelo de Procuração) deste Programa, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

16.4. Sempre que um concorrente esteja devidamente representado por mais do que uma pessoa, designará qual delas participará no ato público, sem prejuízo da permanência das demais.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



17. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

17.1. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação do Procedimento e à abertura das propostas recebidas.

17.2. A Comissão procede, depois, à leitura da lista de concorrentes elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

17.3. Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos concorrentes presentes e dos seus representantes.

17.4. Todos os documentos que compõem as propostas deverão ser rubricados por pelo menos dois membros da Comissão, podendo rubricar apenas a primeira página escrita sempre que forem apresentados como um conjunto indecomponível de folhas que impeça a sua separação ou o acréscimo de folhas.

17.5. O ato público de abertura das propostas não envolve qualquer apreciação qualitativa das mesmas, nele sendo apenas verificados, pela Comissão, os documentos apresentados por cada concorrente.

17.6. Durante o ato público, a Comissão pode solicitar a qualquer concorrente os esclarecimentos que entenda pertinentes, os quais devem ser prestados de imediato.

17.7. A Comissão poderá fixar um prazo durante o qual os concorrentes ou os seus representantes podem examinar os documentos das propostas entregues.

17.8. Se o ato público não puder ser concluído numa só sessão ou se houver que a suspender por qualquer motivo, a documentação contida em invólucros já abertos e os invólucros ainda por abrir serão agrupados e identificados.

17.9. Do ato público deverá ser lavrada uma ata pela Comissão e junta ao processo do Procedimento.

18. CAUSAS DE EXCLUSÃO

18.1. Constituem causas de exclusão das propostas:

- (a) A não apresentação da proposta no local e até à data e hora limites fixadas no artigo 14 do presente Programa;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- (b) A não apresentação de qualquer dos documentos ou de algum dos seus elementos exigidos nos termos do artigo 11 do presente Programa;
- (c) O incumprimento de qualquer das condições previstas no artigo 10 do presente Programa;
- (d) A não observação do disposto no artigo 12 do presente Programa;
- (e) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes do Caderno de Encargos;
- (f) A proposta seja considerada inexequível ou inaceitável, nomeadamente, tendo em conta a estrutura do financiamento prevista ou uma desconformidade insanável com o Caderno de Encargos;
- (g) A proposta não cumpra com a contrapartida mínima prevista na cláusula 5.2 do Caderno de Encargos;
- (h) A proposta não cumpra com o Coeficiente Operacional (CO) mínimo de 1,12 (um vírgula doze).

18.2. 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 concorrente em causa a possibilidade de a suprir nos termos do artigo 20.

18.3. Os critérios usados pela Comissão para a análise e avaliação dos elementos constantes das propostas dos concorrentes, designadamente do anexo identificado na alínea (e) do artigo 11.3. são os resultantes do Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC), em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, calculados e aplicados de acordo com o manual de procedimentos usado pela IHM, na qualidade de entidade competente em processos de certificação de habitação a custos controlados.

18.4. Em caso de divergência entre os elementos constantes da proposta e a análise efetuada pela Comissão, usando os critérios do número anterior, em termos de áreas brutas ou valor económico, prevalecem os cálculos da Comissão, sendo esses os valores usados para avaliação da proposta e decisão sobre a sua admissão/exclusão.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM**

18.5. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da proposta do Procedimento, bem como a anulação da adjudicação se já tiver ocorrido, sem prejuízo das competentes participações para procedimento civil e criminal.

19. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

19.1. A adjudicação é feita de acordo com a metodologia constante do Anexo V (Metodologia de Avaliação) deste Programa.

19.2. Se, após a aplicação do critério de adjudicação, resultar o empate na classificação entre as melhores propostas, a proposta será selecionada na sequência de sorteio presencial, conduzido pela Comissão, nos termos e na data, hora e local a notificar aos concorrentes.

19.3. Do sorteio realizado será lavrada uma ata, que será assinada pela Comissão e pelos representantes dos concorrentes presentes, sendo que a não comparência de todos ou alguns dos concorrentes não constitui fundamento de não realização ou adiamento do sorteio.

20. ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PROPOSTAS

20.1. Após o ato público e previamente à emissão do relatório preliminar previsto no artigo 21, 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.

20.2. 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 10 (dez) dias úteis, sob pena de as propostas serem excluídas.

21. RELATÓRIO PRELIMINAR



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



21.1. A Comissão elabora um relatório preliminar, no qual estabelecerá, de modo fundamentado, com base no artigo 18, as propostas admitidas e as propostas excluídas.

21.2. O relatório preliminar procede ainda à aplicação do critério de adjudicação estabelecido no artigo 19 e conclui pela designação da melhor proposta e consequente indicação para que seja feita a adjudicação ao concorrente que a apresentou.

22. AUDIÊNCIA PRÉVIA

A Comissão comunica a todos os concorrentes o relatório referido no artigo anterior, através de correio eletrónico, 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.

23. RELATÓRIO FINAL

Decorrido o prazo de audiência prévia, a Comissão apresenta o respetivo projeto de relatório final ao órgão competente, 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.

CAPÍTULO IV

ADJUDICAÇÃO, HABILITAÇÃO E OUTORGA DO CONTRATO

24. ADJUDICAÇÃO

24.1. A decisão de adjudicação compete ao Conselho de Governo, devendo todos os concorrentes ser notificados dessa adjudicação e do relatório final no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar do despacho que a autorize.

24.2. A adjudicação caduca:

(a) se o adjudicatário não apresentar os documentos de habilitação no prazo indicado no artigo 25.1;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(b) se, analisados os documentos apresentados, os mesmos se revelarem incompletos ou não conformes;

(c) se ocorrer a circunstância identificada no artigo 27.5 do presente programa;

(d) se o adjudicatário não obtiver a certificação inicial do Projeto no âmbito do Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC), em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;

(e) se o adjudicatário não obtiver o licenciamento camarário da construção

(f) se existirem divergências entre aspetos fundamentais do projeto constante da proposta e o projeto licenciado, designadamente que diminuam quer o número de fogos quer o valor da contrapartida.

25. HABILITAÇÃO

25.1. O Adjudicatário deve apresentar à Comissão, no prazo de 60 (sessenta) dias, a seguinte documentação:

- (a) Certificados do registo criminal da Cooperativa e de cada membro do órgão de administração;
- (b) Certidão comprovativa de que a situação tributária da Cooperativa se encontra regularizada ou comprovativos da autorização conferida para que a entidade adjudicante proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.gov.pt;
- (c) Certidão comprovativa de que a situação contributiva da Cooperativa 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;
- (d) Estatutos da Cooperativa em conformidade com o previsto na cláusula 8 do Caderno de Encargos;
- (e) Declaração de nomeação de um gestor do contrato pela Cooperativa que será o interlocutor único perante a entidade adjudicante, a Comissão, o empreiteiro e as Entidades Financiadoras no âmbito das operações materiais de execução do Procedimento;
- (f) Cópia dos documentos de identificação dos representantes do Adjudicatário que assinaram os documentos da proposta adjudicada ou de habilitação referidos nas alíneas anteriores;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- (g) Declaração do Registo Central do Beneficiário Efetivo;
- (h) Lista de cooperadores candidatos à aquisição de habitação e respetivo agregado habitacional, identificados pelo respetivo número de processo interno na cooperativa.

25.2. Adicionalmente à lista referida na alínea h) do número anterior, e posteriormente à sua submissão, a Cooperativa deverá manter, para cada um dos Cooperadores candidatos dela constantes, ou seus substitutos, se existirem, um dossiê atualizado, o qual poderá ser solicitado pela Comissão no âmbito dos deveres de informação e cooperação constantes do artigo 24 do Caderno de Encargos, de onde constem os documentos comprovativos do cumprimento dos requisitos do artigo 10, designadamente:

- (a) Certidão que ateste que o cooperador autorizou a Cooperativa a consultar a sua a situação tributária e contributiva junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social;
- (b) Certidão de bens imóveis, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- (c) Documento de identificação civil e fiscal;
- (d) Autorização de residência permanente no território nacional;
- (e) Documento comprovativo de residência permanente na Região Autónoma da Madeira há 2 ou mais anos.

25.3. Caso, na fase de habilitação, exista uma plataforma informática disponibilizada pela entidade adjudicante que permita a validação de algumas das condições de admissão, a Comissão poderá exigir ao Adjudicatário que apresente comprovativo da validação dessas condições de admissão por essa via em alternativa à apresentação dos documentos nos termos referidos no número anterior.

25.4. O prazo previsto no número 25.1 poderá ser prorrogado, a pedido fundamentado do Adjudicatário, por um prazo razoável determinado pela Comissão não superior a 30 (trinta) dias úteis. Adicionalmente, caso seja detetada alguma irregularidade nos documentos de habilitação apresentados que possa levar à caducidade da adjudicação, a IHM, EPERAM notificará o adjudicatário para que num prazo até 5 (cinco) dias, proceda ao respetivo suprimento.

25.5. Em caso de caducidade da adjudicação, a entidade adjudicante poderá adjudicar a proposta do concorrente que tiver sido ordenada imediatamente a seguir.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



25.6. 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.

26. MINUTA DO CONTRATO

26.1. O Adjudicatário fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do Contrato de Cedência Onerosa, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da sua receção, findo o qual, se o não fizer, considerar-se-á aprovada.

26.2. A minuta do Contrato de Cedência Onerosa incorporará os seguintes elementos:

- (a) Os esclarecimentos e as retificações relativos às Peças do Procedimento;
- (b) O Caderno de Encargos;
- (c) A Proposta Adjudicada;
- (d) Os esclarecimentos sobre a Proposta Adjudicada prestados pela Cooperativa;
- (e) Os ajustamentos introduzidos pela entidade adjudicante;
- (f) A comunicação de utilização após operação urbanística;
- g) A identificação expressa dos ónus, encargos, limitações e condições a que ficam sujeitos o Terreno, as frações autónomas e os respetivos adquirentes, incluindo os ónus a inscrever no registo predial.

26.3. Os ónus, limitações e condições referidos na alínea g) do número anterior:

- a) fazem parte integrante do contrato de cedência a título definitivo e oneroso;
- b) vinculam a Cooperativa, os Cooperadores e quaisquer adquirentes ou titulares futuros de direitos sobre as frações; e
- c) devem ser inscritos no registo predial, nos termos legalmente admissíveis.

26.4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 26.2., a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



26.5. Em caso de reclamação por parte do Adjudicatário, este é notificado da respetiva decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da receção da reclamação, equivalendo o silêncio à sua rejeição.

27. EMISSÃO DO DOCUMENTO QUE FORMALIZA A OUTORGA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

27.1 A outorga do documento que formaliza o direito de superfície do Terreno objeto do presente Procedimento ficará condicionada:

- (a) À conformidade dos documentos de habilitação previstos no artigo 25;
- (b) À apresentação pela Cooperativa da minuta do contrato de empreitada das Obras de construção, incluindo o respetivo orçamento, acordado com empreiteiro devidamente habilitado;
- (c) À aprovação do Projeto de Arquitetura, previsto no artigo 12.2 do Caderno de Encargos, apresentado pelo Adjudicatário;
- (d) À apresentação pela Cooperativa dos seguintes documentos:
 - (1) Plano de financiamento das Obras de Construção através dos fundos próprios identificados na sua proposta e, se aplicável, de fundos alheios comprovados nos termos do número (2), os quais deverão somar, pelo menos, o valor estimado dos Encargos da Cooperativa, incluindo a respetiva calendarização, por origem de fundos;
 - (2) Caso a proposta adjudicada preveja a obtenção de fundos alheios, minutas dos Contratos de Financiamento aprovadas pelas Entidades Financiadoras, assinadas;
 - (3) Declaração de compromisso da Cooperativa em que se compromete a obter as licenças camarárias necessárias ao arranque da construção, no prazo máximo de 6 meses, sem prejuízo da prorrogação prevista no artigo 12.5 do Caderno de Encargos;
 - (4) Declaração de compromisso da Cooperativa sobre a canalização de água de rega para a partilha do terreno, de forma a garantir que os atuais beneficiários dela continuem a usufruir, sem custos ou encargos.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(e) À emissão de certificação inicial do Projeto no âmbito do Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC), em conformidade com o normativo definido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

27.2. Os documentos referidos no número anterior deverão cumprir as condições previstas no Caderno de Encargos.

27.3. A entidade adjudicante poderá solicitar esclarecimentos à Cooperativa sobre os documentos apresentados e/ou documentos complementares que permitam comprovar a capacidade de a Cooperativa financiar as Obras de Construção.

27.4. Caso a entidade adjudicante entenda que não se encontra verificada a capacidade de financiamento das Obras de Construção e/ou que as condições do financiamento não respeitam o Caderno de Encargos, comunicará este entendimento à Cooperativa.

27.5. No caso de o Adjudicatário não reunir as condições para outorgar a escritura que titula o direito de superfície previsto no presente artigo, sem motivo justificado e no prazo máximo de 30 dias após interpelação expressa para o efeito:

- (a) A adjudicação caduca;
- b) Não assiste ao Adjudicatário qualquer direito a indemnização;
- (c) A entidade adjudicante poderá proceder à adjudicação da proposta apresentada pela Cooperativa concorrente que tenha sido classificada imediatamente a seguir, desde que a proposta se mantenha válida e eficaz nos termos do previsto no artigo 15 deste Programa ou esta aceite a adjudicação, aplicando-se o disposto nos artigos 24 e seguintes do presente Programa.

28. RESOLUÇÃO E CADUCIDADE

Em caso de resolução ou declaração de caducidade, a entidade adjudicante poderá realizar nova adjudicação à proposta da Cooperativa concorrente que tiver sido ordenada imediatamente a seguir à proposta selecionada, nos termos previstos na alínea (c) do número 27.5., desde que a Cooperativa concorrente aceite o Projeto no estado em que se encontrar.

29. OUTORGA DO CONTRATO DE CEDÊNCIA ONEROSA



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



29.1. A celebração do Contrato de cedência onerosa fica sujeita à verificação de todas as seguintes condições por parte do adjudicatário:

- (a) a conclusão da obra;
- (b) a obtenção da homologação da certificação final em regime de habitação a custos controlados;
- (c) a formalização da constituição da propriedade horizontal e inscrição dos ónus que devam ficar associados a cada fração;
- (d) da verificação da conformidade da contrapartida com a proposta adjudicada;
- (e) a aprovação da minuta do contrato que formaliza a cedência onerosa do terreno;
- (f) a conclusão das obras que permitam a canalização da água de rega existente no terreno e o seu redireccionamento para a partilha do terreno, em execução do compromisso constante do artigo 27.1., alínea d), ponto (5).

29.2 Uma vez verificadas as condições previstas no artigo 29.1, a entidade adjudicante notificará por escrito o Adjudicatário do local, data e hora da celebração do Contrato de Cedência Onerosa, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias.

29.3. O Contrato de Cedência Onerosa será outorgado por escritura pública em conformidade com respetiva minuta, sem prejuízo de eventuais ajustamentos que sejam necessários.

29.4. No caso de o Adjudicatário não comparecer no local, data e hora fixados para a celebração do Contrato de Cedência Onerosa, sem motivo justificado, a entidade adjudicante poderá revogar o direito de superfície constituído e realizar nova adjudicação à proposta da Cooperativa concorrente que tiver sido ordenada imediatamente a seguir à proposta selecionada, nos termos do artigo 28.

30. CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

30.1. Não há lugar a adjudicação quando:

- (a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;
- (b) Todas as propostas tenham sido excluídas;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das Peças do Procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas; ou

(d) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos do Procedimento, o justifiquem.

30.2. A decisão de não adjudicação, incluindo os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os concorrentes.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

31. DADOS PESSOAIS

As cooperativas concorrentes serão responsáveis por obter todas as autorizações e consentimentos dos titulares de dados pessoais incluídos nas propostas que sejam necessários para a sua divulgação no Procedimento e o seu tratamento pela entidade adjudicante, ficando obrigados a indemnizá-la pelos danos resultantes da falta daquelas autorizações e consentimentos.

32. ENCARGOS

São encargos das cooperativas concorrentes as despesas inerentes à elaboração das propostas, sendo igualmente encargo da cooperativa adjudicatária todas as despesas relativas à outorga do Direito de Superfície e do Contrato de Cedência Onerosa, incluindo o pagamento de cânon superficiário, honorários do notário, emolumentos de registo, taxas e impostos.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo I

MODELO DE PROCURAÇÃO

[Cooperativa], com sede em [●], com o capital no montante de [●] e registada junto da Conservatória do Registo Comercial de [●] sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva [●] ("Cooperativa"), representada neste ato por [●] e [●], nas qualidades de [●], com poderes para o efeito, constitui seu bastante procurador [●] (nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/bilhete de identidade/passaporte n.º [●], emitido por [●], válido até [●], a quem confere a totalidade dos poderes necessários para a representar e para praticar quaisquer atos no procedimento para a cedência onerosa no âmbito da Operação "Procedimento para a construção do Conjunto Habitacional do Imaculado Coração de Maria".

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se, em especial, os de solicitar esclarecimentos, apresentar a proposta, participar e intervir no ato público e entregar os documentos de habilitação e quaisquer outros documentos que sejam exigidos pelo programa do procedimento, entre outros, participando em decisões, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações e deduzindo reclamações.

Incluem-se ainda os poderes de representação para outorgar com a entidade adjudicante o contrato de direito de superfície e o contrato de cedência onerosa da parcela de terreno para construção com a área global estimada de 5.580,00m², localizados no Caminho dos Saltos, freguesia do Imaculado Coração de Maria, concelho do Funchal, inscritos na matriz cadastral respetiva sob os artigos 15 e 16 da Secção G e parte do artigo 66 da Secção E.

(Local) ,... (data), ...

(Assinatura(s) suficiente(s) para obrigar a Cooperativa)

Nota: A procuração deverá ser acompanhada de termo de autenticação.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo II

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COOPERATIVA

1- [Cooperativa], com sede em [●], com o capital no montante de [●] e registada junto da Conservatória do Registo Comercial de [●] sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva [●] ("Cooperativa"), representada neste ato por [●] e [●], nas qualidades de [●], com poderes para o efeito, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das peças do procedimento para a cedência onerosa no âmbito da Operação "Procedimento para a construção do Conjunto Habitacional do Imaculado Coração de Maria" ("Procedimento"), vem por este meio apresentar a respetiva proposta, juntando em anexo, para o efeito, os documentos enunciados no artigo 11 do Programa do Procedimento.

2- Mais declara, sob compromisso de honra, que a sua representada apresenta a respetiva proposta e se obriga a participar nas ulteriores fases do Procedimento em conformidade com o conteúdo dos respetivos Programa do Procedimento e Caderno de Encargos, relativamente aos quais declara aceitar, sem reservas, todas as respetivas normas e cláusulas, renunciando a foro especial e submetendo-se, em tudo o que respeitar à tramitação do Procedimento e à celebração do contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

3- Para o efeito declara, sob compromisso de honra, que:

(a) Não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação e do artigo 5.º do Decreto Legislativo Regional n.º 34/2008/M, de 14 de agosto, na sua atual redação, as quais não admitem relevação no âmbito deste Procedimento;

(b) Tem a sua situação regularizada perante a IHM, EPERAM, não se encontrando em situação de mora no pagamento de quaisquer taxas, preços ou outras receitas devidas àquela entidade;

(c) Tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos implicam, consoante o caso, a sua exclusão, a exclusão da sua proposta ou a caducidade da adjudicação provisória ou definitiva que eventualmente sobre aquela recaia, bem como a participação à entidade competente para efeitos de



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



procedimento criminal, e a inibição, pelo prazo de dois anos, de participação em quaisquer procedimentos pré contratuais;

(d) Consente, nas comunicações a estabelecer entre as partes no âmbito do Procedimento, na utilização de meios eletrónicos, abaixo identificando, para o efeito, a caixa postal eletrónica (email) de que é titular;

(e) Os cooperadores candidatos são candidatos à aquisição de habitação própria e permanente e não beneficiaram de nenhum programa de apoio à aquisição de habitação sob tutela da IHM, EPERAM.

(f) Os cooperadores candidatos e respetivos cônjuges ou unidos de facto têm a sua situação tributária e contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social, têm as suas obrigações financeiras perante a IHM, EPERAM regularizadas e não são titulares de imóvel habitacional adequado à satisfação das necessidades de habitação própria e permanente do agregado familiar;

(g) Tem pleno conhecimento da política de privacidade e proteção de dados pessoais do Governo Regional da Madeira, em cumprimento do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, e, embora os fundamentos da licitude da sua recolha e tratamento não o imponham, os/as titulares dos seus cargos sociais e legais representantes dão o seu consentimento ao tratamento dos dados pessoais recolhidos no âmbito do presente Procedimento, tendo obtido igualmente os consentimentos necessários das pessoas singulares referidos na proposta.

(Local) ,... (data), ...

(E-mail de contacto): ...

(Assinatura(s) suficiente(s) para obrigar a Cooperativa).



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo III

MODELO DE PROPOSTA

[Cooperativa], com sede em [●], com o capital no montante de [●] e registada junto da Conservatória do Registo Comercial de [●] sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva [●] ("Cooperativa"), representada neste ato por [●] e [●], nas qualidades de [●], tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das peças do procedimento para a cedência onerosa no âmbito da Operação "Procedimento para a construção do Conjunto Habitacional do Imaculado Coração de Maria" ("Procedimento"), propõe-se adquirir o terreno identificado no Procedimento, de acordo com as referidas peças do procedimento nas seguintes condições:

1. Regime de propriedade aplicável aos Fogos:

Propriedade individual

A) Ónus a constituir

[Descrever]

2. Descrição da estrutura de financiamento prevista para financiar as Obras de Construção

(a) Disponibilidade de fundos próprios:

A Cooperativa declara que consegue garantir um mínimo de de fundos próprios para financiar as Obras de Construção.

(b) Origem prevista dos fundos alheios:

[Descrever]

(c) Eventual necessidade de hipoteca sobre o terreno objeto do procedimento:

[Sim/Não]

3. Contrapartida pela cedência onerosa do terreno

A Cooperativa declara que, em contrapartida pela cedência onerosa do terreno identificado no artigo 2.1 alínea a), cede, à entidade adjudicante, livre de ónus e encargos, a(s) fração(ões), a que corresponde o valor económico de€



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM**

Mais declara que a(s) fração(ões) se situam no [identificar caso a caso o piso] do Bloco [identificar caso a caso o bloco], pelo que, para o acesso de pessoas com mobilidade reduzida, à(s) fração(ões) será/não será [especificar caso a caso] necessário o recurso a meios mecânicos.

4. Anexo da alínea (e) do artigo 11.3

A Cooperativa declara que em anexo à presente proposta apresenta devidamente preenchido o “Anexo IV- Caracterização da proposta” preenchido e assinado.

5. Cooperativa

A cooperativa declara ainda que:

a) possui/não possui [especificar] estatuto de utilidade pública, atribuído pela Resolução de Conselho de Governo n.º[identificar], de [data], publicada no JORAM I Série n.º ...[identificar], Suplemento [se aplicável], de [data]

b) construiu os seguintes empreendimentos:

[identificar]

(Local) ,... (data), ...

(Assinatura(s) suficiente(s) para obrigar a Cooperativa).



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA




Anexo IV

CARATERIZAÇÃO DA PROPOSTA

ANEXO IV - CARATERIZAÇÃO DA PROPOSTA				
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
Município	Funchal	Tipo de Promotor	Cooperativa	
Promotor				
Nome do Empreendimento				
N.º fogos	Localização (GPS)	32.657935, -16.914712		
Coefficiente de Localização	1,50	Zonamento (Aprovados) AT		
REQUISITOS MÍNIMOS CONSIDERADOS PARA EFEITOS DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA				
Coefficiente Operacional	1,12			
Certificação Ambiental	Sem certificação ambiental			
VALORES GLOBAIS DA PROPOSTA- ÁREAS				
Verificação do enquadramento no conceito de "Empreendimento Habitacional de Custos Controlados"				
HABITAÇÃO	Área Bruta Habitacional	Áreas Totais	%	
	Área Bruta das Partes Acessórias da Habitação			
	Total			
Limites máximos de área bruta para empreendimentos multifamiliares				
Alguma habitação tem um acréscimo de área bruta superior a 12 %?				
A área bruta habitacional excede 6 % do limite máximo de área bruta?				
ÁREAS HABITACIONAIS DA PROPOSTA				
Áreas Brutas Habitacionais Superfície total dos fogos, incluindo varandas privativas e a quota-parte lhes corresponda na sala de condomínio e nos espaços destinados a circulação comum, instalações técnicas comuns e serviços coletivos de limpeza, lavandaria e arrumação. <u>Resulta do preenchimento da folha ABH.</u>	Tipologia	Quantidade	Área Bruta	
	T0			
	T1			
	T2			
	T3			
	T4			
T5				
	TOTAL			
Partes Acessórias afetas às Áreas Habitacionais Espaços construídos destinados a garagem individual, boxe de estacionamento, lugar de estacionamento, ou arrecadação afetos ao uso exclusivo de uma habitação. <u>Resulta do preenchimento da folha ABPa.</u>	Tipo	Quantidade	Área Bruta	
	Lugar de estacionamento em garagem coletiva			
	Arrecadação			
		TOTAL		
PARÂMETROS QUALIFICATIVOS DA CONTRAPARTIDA				
Número de Fogos		Vmin =	224 400,00 €	
Valor Económico da Contrapartida				
Mobilidade Reduzida				
(Assinaturas)				



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM**

 IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPERAM		CÁLCULO DO CUSTO DE PROMOÇÃO E DO PREÇO MÁXIMO DE VENDA POR METRO QUADRADO	
de acordo com a Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, na sua atual redação			
Variáveis para determinação do Custo de Promoção (CP)			
CS	997,58 €/m²		
CS atualizado pelo INE	997,58 €/m ²		
ICCHN*	127,08		<i>Índice disponível à data.</i>
Certif. Ambiental			<i>Para efeitos da candidatura não é considerada a possível Certificação Ambiental.</i>
Majoração	0,0%		
Inserido em ARU?	Não		
Majoração	0,0%		
CR (R.A.M.)	1,20		
CO	1,12		<i>Para efeitos da candidatura é considerado um CO mínimo admissível = 1,12.</i>
VT	471,36		
CL	1,50		
CA*	269,35		<i>Índice disponível à data.</i>
CT	1,00		
Propriedade plena?	Sim		<i>Para efeitos da oferta pública é considerada titularidade plena face à permuta prevista.</i>
Direito de superfície (anos para finalizar)	0		
Custo de Promoção (CP) e Custo de Promoção das Partes Acessórias (Cpa)			
CP	2214,33 €/m²		
Cpa	1107,17 €/m²		
Majoração ao abrigo do n.º 6, do artigo 70.º, do DL 18/2008 de 29 de janeiro, na sua atual redação		0%	
Preço máximo de venda			
Tipo de Promotor	Majoração		
Cooperativa	2,50%		
Preço máximo			
Por m²			
Habituação e Equipamentos Complementares	Comércio e Serviços	Parte Acessória	
2269,69 €/m ²	1815,75 €/m ²	1134,84 €/m ²	
Por unidade de parte acessória			
Lugar de estacionamento em garagem coletiva	Boxe de estacionamento em garagem coletiva	Garagem individual	Arrecadação
31 775,65 €	34 045,34 €	22 696,89 €	6 809,07 €



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo V

MODELO DE AVALIAÇÃO DE PROPOSTAS

(1) Cada proposta é pontuada considerando um modelo multifator, composto por três fatores independentes: a Avaliação da Contrapartida (AC), a Adequação do Empreendimento (AE) e a Avaliação do Modelo Cooperativo (AMC), que assumem as escalas de valores e ponderação abaixo descritos.

(2) A Pontuação Final (PF) será obtida pela soma das pontuações atribuídas aos três critérios de avaliação, conforme a fórmula:

$$PF = AC + AE + AMC$$

A pontuação máxima possível é de 100 pontos, resultante da soma dos seguintes limites: até 70 pontos para o critério Avaliação da Contrapartida (AC), até 20 pontos para o critério Adequação do Empreendimento (AE) e até 10 pontos para o critério Avaliação do Modelo Cooperativo

Onde:

PF - Pontuação Final – **0 a 100 pontos**

AC - Avaliação da Contrapartida – **0 a 70 pontos**

AE - Adequação do Empreendimento – **0 a 20 pontos**

AMC - Avaliação do Modelo Cooperativo – **0 a 10 pontos**

A) Critério AC – Avaliação da Contrapartida (70 pontos)

O critério AC é composto por dois subcritérios:

A1 — Valor Económico da Contrapartida (máx. 60 pontos)

A2 — Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida (máx. 10 pontos)

A soma dos dois subcritérios perfaz o total máximo de 70 pontos.

$$AC = A1 + A2$$

A1 — Valor Económico da Contrapartida (60 pontos)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM**

A pontuação do subcritério A1 é calculada da seguinte forma:

- Condição de admissibilidade

$$V_{Proposta} \geq V_{Ref}$$

- Condição de Pontuação

$$V_{Proposta} \geq V_{Ref} \quad A1 = 20 + 40 \cdot \left(1 - e^{-\left(\frac{3}{V_{Ref}}\right)(V_{Proposta} - V_{Ref})}\right)$$

- Definições:

V_{Ref} = 20% do valor do terreno indicado no Programa do Procedimento;

$V_{Proposta}$ = Valor económico da contrapartida apresentada pelo concorrente.

A2 — Acesso adequado a pessoas com mobilidade reduzida (10 pontos)

A pontuação é atribuída de forma binária.

- Condição de Pontuação:

Se todos os fogos a ceder como contrapartida garantem acesso adequado sem recurso a equipamentos mecânicos **A2 = 10** ;

Se nem todos ou nenhum dos fogos garantem essa condição **A2 = 0**.

B) Critério AE — Adequação do Empreendimento (20 pontos)

O Critério AE integra um único subcritério:

B1 — Número de Fogos do Empreendimento (até 20 pontos)

B1 — Número de Fogos do Empreendimento (20 pontos)

- Condição de Pontuação:

$$\text{Se } F_{Proposta} \leq F_{Min} \quad \mathbf{B1 = 0}$$



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Se $F_{Min} < F_{Proposta} < 1,50 \cdot F_{Min}$ $B1 = 40 \left(\frac{F_{Proposta}}{F_{Min}} - 1 \right)$.

Se $F_{Proposta} \geq 1,50 \cdot F_{Min}$ $B1 = 20$

- Definições:

F_{Min} — Número mínimo de fogos para efeitos de pontuação. $F_{Min}=40$.

$F_{Proposta}$ — Número de fogos apresentados na proposta.

C) Critério AMC — Avaliação do Modelo Cooperativo (10 pontos)

O Critério AMC integra dois subcritérios:

C1 — Cooperativa de Utilidade Pública (até 5 pontos)

C2 — Experiência comprovada na construção de habitação (até 5 pontos)

A soma dos dois subcritérios perfaz um máximo de 10 pontos.

$$AMC = C1 + C2$$

C1 — Cooperativa de Utilidade Pública (5 pontos)

A pontuação é atribuída de forma binária.

- Condição de Pontuação:

Se a cooperativa candidata possui o estatuto de Utilidade Pública $C1 = 5$;

Se a cooperativa candidata não possui o estatuto de Utilidade Pública $C1 = 0$

C2 — Experiência Comprovada na Construção de Habitação (5 pontos)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



A pontuação é atribuída em função da experiência prévia da cooperativa candidata na construção de empreendimentos habitacionais.

- Condição de Pontuação:

Se construiu 2 ou mais empreendimentos da mesma natureza e dimensão **C2 = 5**;

Se construiu pelo menos 1 empreendimento da mesma natureza e dimensão **C2 = 3**;

Sem experiência comprovada - **C2 = 0**.

- Definição:

Para efeitos deste subcritério, considera-se empreendimento da mesma natureza e dimensão qualquer edifício de habitação construído com, pelo menos, 30 fogos.

(3) Após a aplicação da metodologia estabelecida anteriormente, as propostas são ordenadas por ordem decrescente de acordo com a sua pontuação global, calculada até às centésimas, sendo a melhor proposta aquela que obtenha a maior pontuação global.

(4) Em caso de empate prevalece a proposta que apresente melhor pontuação no subfactor A1 do fator “AVALIAÇÃO DA CONTRAPARTIDA”. Permanecendo o empate, prevalecerá a proposta que apresente melhor pontuação no subfactor A2. do fator “AVALIAÇÃO DA CONTRAPARTIDA”.