

CÂMARA MUNICIPAL DE MELGAÇO
DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO, EDUCAÇÃO E CULTURA

CONCURSO PÚBLICO POR INSCRIÇÃO PARA ATRIBUIÇÃO DE NOVE HABITAÇÕES MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO, NO CONCELHO DE MELGAÇO

PROGRAMA DE CONCURSO

O concurso é aberto nos termos da Alteração do Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do Município de Melgaço, doravante Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro, disponível no sítio da internet do Município (www.cm-melgaco.pt) e nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, conjugada com o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

As habitações a atribuir são:

N.º de Ordem	Morada	Tipologia	Área Bruta Privativa	Arrumos / Anexos / Estacionamento	Duração do Contrato
Fração "A"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T1	56 m ²	Lugar de Garagem	10 anos
Fração "B"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T1	55 m ²	Lugar de Garagem	10 anos
Fração "C"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T1	55 m ²	Lugar de Garagem	10 anos

Fração "D"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T1	68 m2	Lugar de Garagem	10 anos
Fração "E"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T0	43 m2	Não tem	10 anos
Fração "F"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T3	93 m2	Lugar de Garagem	10 anos
Fração "G"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T1	57 m2	Não tem	10 anos
Fração "H"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T2	85 m2	Lugar de Garagem	10 anos
Fração "I"	Rua Dr. Augusto César Estes 4960-402 União de freguesias de Vila e Roussas – Melgaço	T2	81 m2	Não tem	10 anos

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O prazo para a apresentação das candidaturas ao concurso decorre entre o primeiro dia útil seguinte ao da publicação do edital que acompanha e publicita o presente Concurso Público para a atribuição de nove Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado, até às 24:00 horas do dia 15 de julho de 2026, inclusive;
2. O anúncio de abertura de concurso é publicitado no sítio da internet do Município, bem como publicitado através de editais.

3. Do anúncio consta, sem prejuízo de outros elementos que o Município pretenda incluir, a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área bruta privativa da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista de classificação provisória e da lista definitiva dos candidatos apurados;
- i) Prazo do concurso.

4. A participação no concurso só pode efetuar-se mediante entrega direta no Balcão de Atendimento do Município ou por envio de carta registada com aviso de receção dentro do prazo do concurso, do formulário de candidatura (Anexo I do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro) e da declaração sob compromisso de honra, nos termos do n.º 4, do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho (que consta igualmente no Anexo I), devidamente preenchidos e assinados, acompanhados da documentação definida no Programa de Concurso ou no n.º 2, do artigo 8º do mencionado Regulamento n.º 162/2024.

5. O formulário de candidatura suprarreferido deverá ser dirigido ou entregue:

- i) No Balcão de Atendimento do Município, sito no Largo Hermenegildo Solheiro, n.º 55, 4960-551 Melgaço;
- ii) Nos serviços online disponíveis no Portal do Município de Melgaço;
- iii) Por carta registada com aviso de receção, para a Câmara Municipal de Melgaço.

6. O programa, o formulário de inscrição e a Declaração nos termos do n.º 4, do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho deverão ser solicitados no Balcão de Atendimento do Município, sito na morada anteriormente mencionada, estando igualmente disponíveis em <https://www.cm-melgaco.pt/viver/areas-de-atividade/acao-social/apoio-social-para-habitacao/>.

7. Em situação de entrega presencial do formulário de inscrição, da declaração supra referenciada e dos respetivos documentos, esta dever-se-á concretizar dentro do prazo legal de concurso, das 9H00 às 12H00 e das 14H00 às 16H00, no Balcão de Atendimento de Município.

8. Sempre que o Município considere necessário, pode solicitar que os concorrentes comprovem, por meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes na candidatura, para além das confirmações nela apostas, bem como que apresentem, em prazo que lhes seja fixado, eventuais documentos em falta ou para efeitos de esclarecimentos da candidatura.

9. Poderão, igualmente, ser efetuadas visitas domiciliárias para elaboração de informação destinada a complementar alguma questão que careça de melhor esclarecimento.
10. A falta de qualquer dos documentos necessários à instrução do processo, assim como a não apresentação da documentação ou dos esclarecimentos adicionais solicitados conduzem ao indeferimento liminar da candidatura.
11. Antes de decidir pelo indeferimento liminar da candidatura, nos termos expostos no ponto anterior, o Município notifica o/a requerente para, no prazo de 10 dias após a receção da notificação para este efeito, completar e/ou aperfeiçoar o pedido;
12. No caso do/a requerente, após ter sido notificado/a nos termos do número anterior, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido, este será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara ou pelo Vereador com competências delegadas para o efeito.
13. Da intenção de indeferimento liminar do pedido será o/a requerente notificado/a para se pronunciar, em sede de direito de audiência prévia, no prazo de dez dias.
14. Caso o/a requerente, notificado/a nos termos do número anterior, não traga ao processo novos elementos que justifiquem a alteração do projeto de decisão formulado, a decisão final de indeferimento liminar do pedido e respetivos fundamentos ser-lhe-ão notificados através de carta registada com aviso de receção.
15. No caso de indeferimento liminar, o agregado familiar fica impedido de apresentar nova candidatura pelo período de um ano.
16. Findo o prazo para a apresentação das candidaturas, e não tendo sucedido nenhuma das situações relatadas nos pontos 10 a 14 ou, tendo acontecido, tenham sido supridos, o Município elabora, no prazo máximo de 90 dias, a lista de classificação provisória dos candidatos admitidos a concurso e dos/as candidatos/as excluídos/as com indicação sucinta, no caso destes, da razão da exclusão.
17. Da lista de classificação provisória cabe reclamação, a dirigir, ao Presidente da Câmara Municipal de Melgaço, por correio, em qualquer dos casos, para a sede desta edilidade, sita no Largo Hermenegildo Solheiro, 4960-551 Melgaço, no prazo de 15 dias.
- a) Findos os prazos definidos no programa de concurso para apresentação de reclamação, e correspondente resposta, qualquer assunto relacionado com a candidatura será considerado extemporâneo, não havendo lugar a reanálise da mesma.
18. Sobre a matéria da reclamação é proferida decisão no prazo máximo de 30 dias a contar do final do prazo para a apresentação das reclamações.
19. Após análise das eventuais reclamações apresentadas, em virtude da lista anteriormente mencionada, é afixada no prazo máximo de 15 dias, no sítio da Internet do Município e no Placard sito no átrio do edifício

da Câmara Municipal, a respetiva lista de atribuição definitiva, com menção do carácter efetivo ou suplente do/a candidato/a e do local e horas em que pode ser consultado por qualquer candidato/a o processo de atribuição.

20. O/as candidatos/as suplentes com a pontuação mais elevada substituem os candidatos efetivos que recusem a atribuição que lhes foi destinada. Aos demais suplentes, podem ainda ser atribuídas as frações que venham a ficar devolutas e regressem à posse do Município, no prazo de duração do concurso.

21. São critérios de exclusão da candidatura:

- a) O agregado familiar ter rejeitado, nos últimos doze meses e por motivos não justificados, realojamento no concelho de Melgaço;
- b) O pedido estar suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação social;
- c) O agregado familiar possuir um rendimento per capita igual ou superior ao valor da pensão social;
- d) O não preenchimento das condições de acesso fixadas no artigo 7.º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro e aqui melhor descritas no ponto 3 do capítulo seguinte – “Capítulo II - Critérios de Atribuição”.

CAPÍTULO II – CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO

1. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado pelo Município de Melgaço efetua-se mediante o presente procedimento de concurso por inscrição, nos termos do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, conjugada com o Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e com o disposto no Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro.

2. A inscrição como candidato/a à habitação social no concelho de Melgaço implica, primordialmente, a identificação do respetivo agregado na Estratégia Local de Habitação (EHL) do Município de Melgaço, como beneficiário/a do 1.º Direito, até que este Programa de Apoio ao Acesso à Habitação decorra.

3. Não existindo qualquer requerente nas condições referidas no número anterior, ou, existindo, haja mais do que uma situação com a mesma pontuação derivada da aplicação das regras deste Regulamento e, por fim, a partir do momento em que o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação “1.º Direito” deixe de existir, nestes casos, a inscrição como candidato/a à habitação social no concelho de Melgaço, implica o preenchimento, pelo/a requerente e seu cônjuge ou unido de facto (sendo o caso), dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) Residir, comprovadamente, no concelho há dois ou mais anos;
- b) Ser maior de 18 anos;
- c) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade desde que com título de residência válido

e permanente em território português;

d) Residir em condições indignas, ou seja, em local que não reúna requisitos mínimos de segurança e salubridade e que, deste modo, não satisfaça as necessidades do seu agregado familiar;

e) O agregado familiar não apresentar condições económico-financeiras suficientes para prover a solução habitacional condigna;

f) O agregado familiar possuir um rendimento per capita igual ou inferior ao valor da pensão social.

g) Não ser proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

h) Não estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou ser titular, cônjuge ou unido/a de facto com o/a titular de uma habitação pública já atribuída;

i) Não ter sido titular da ocupação de habitação pública, tendo a ocupação da habitação cessado por entrega voluntária do fogo, contrariando as indicações técnicas;

j) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência;

k) Ter esgotado a possibilidade de usufruir de apoios públicos para fins habitacionais;

l) Não ter, por opção própria, beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

m) O agregado familiar não ser proprietário, usufrutuário ou detentor de bens móveis com valor patrimonial superior a €12.500,00 (doze mil e quinhentos euros);

n) O agregado familiar não seja detentor de património mobiliário superior a 7,5 % do limite previsto no n.º 4 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, neste momento correspondente a 240 vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais;

o) Não estar abrangido/a por uma das seguintes situações:

i) O/a arrendatário/a, candidato/a e respetivos cônjuges ou unidos de facto que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

ii) O/a arrendatário ou o elemento do agregado familiar do/a arrendatário/a que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

4. Uma vez admitidas as candidaturas, nos termos dos pontos anteriores, serão estas objeto de análise técnica de acordo com os critérios de seleção resultantes da aplicação da matriz de cálculo da respetiva taxa de priorização constante no Anexo III e consoante a respetiva ponderação, constante do Anexo IV,

ambos do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro.

5. Quer nos casos referidos no ponto 1, quer nas situações previstas no n.º 2 do artigo 13º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro, a pontuação final de cada candidatura é a resultante do valor obtido pela aplicação da seguinte fórmula, segundo as variáveis e pontos constantes do referido Anexo IV:

$$PF = (NNGV \times 0,40) + (NNAF \times 0,30) + (NNSE \times 0,20) + (NNCH \times 0,10)$$

sendo:

PF — Pontuação Final

NNGV — Nota da Variável “Grupo Vulnerável”

NNAF — Nota da Variável “Agregado Familiar”

NNSE — Nota da Variável “Situação Económica”

NNCH — Nota da Variável “Condições de Habitabilidade”.

6. Na matriz de cálculo referida no ponto anterior, são critérios preferenciais as famílias monoparentais, as que integrem menores, pessoas com deficiência, com idade igual ou superior a 65 anos e vítimas de violência doméstica.

7. Caso exista mais de uma candidatura com a mesma pontuação e não existam habitações em número suficiente para atribuição, a decisão de atribuição deverá reger-se pelos seguintes critérios de prioridade:

1.º Agregado familiar com menores em perigo, sinalizado pelas entidades competentes, nomeadamente por residir em más condições de habitabilidade e não apresentar condições económicas para fazer face à situação;

2.º Vítimas de violência doméstica, nos termos legais aplicáveis;

3.º Agregados familiares cujos/as requerentes tenham mais de 50 anos;

4.º Capitação do agregado familiar, em benefício das famílias com capitação mais baixa;

5.º Situação de desemprego de ambos/as os/as requerentes;

6.º Data de entrada do pedido.

8. A habitação a atribuir a cada agregado deve ser de tipologia adequada à sua composição, por forma a evitar situações de sobreocupação e de subocupação.

9. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

Adequação da tipologia

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Tipologia da Habitação ⁽¹⁾	
	Mínima	Máxima
1	T 0	T 1/2
2	T 1/2	T 2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9

⁽¹⁾ A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3: dois quartos, três pessoas).

10. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a título excecional e caso se verifique falta de disponibilidade de habitações compatíveis, poderá ser atribuída uma habitação com tipologia não correspondente ao agregado familiar, desde que a mesma apresente condições de habitabilidade para o acolher e se demonstre adequada para uso como residência dos seus elementos, nos seguintes casos:

- a) Para efeitos das situações previstas no artigo 17º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro que justifiquem o alojamento urgente e prioritário, motivadas por emergência social grave;
- b) Em casos especiais devidamente fundamentados que, por razões ligadas a mobilidade, saúde ou características específicas do agregado, se justifique a atribuição de uma habitação com tipologia diferente.

**ANEXO III da Primeira Alteração ao Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do
Município de Melgaço**

Matriz para Cálculo da Taxa de Priorização dos Pedidos de Habitação Social

Variáveis	Categorias *	Pontos	Ponderação coeficiente
Condições de Habitabilidade . . .	Condições da habitação.	0 a 5	0,10
	Dimensões da habitação	0 a 10	
Situação económica.	Rendimento <i>Per capita</i> , indexando ao IAS.	0 a 6	0,20
	Situações especiais	0 a 10	
	Situação face ao emprego	0 a 8	
Agregado familiar	Menores	0 a 28	0,30
	Dependentes (não menores)	0 a 5	
	Monoparentalidade.	0 a 5	
Grupos vulneráveis.	Pessoas com deficiência	0 a 10	0,40
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	0 a 11	
	Vítimas de violência doméstica comprovada com denúncia	0 a 5	

*A pontuação de cada categoria será atribuída de acordo com os indicadores, conforme o Anexo IV.

Nota explicativa:

- I. A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação.
- II. As categorias estão organizadas por variáveis, cada variável tem uma ponderação específica.
- III. A pontuação máxima em valores absolutos por variável é de 10 pontos.
- IV. A Pontuação máxima desta matriz, em valores absolutos, é de 100 pontos.
- V. Ponderando com o respetivo coeficiente e somada todos os valores será calculada a taxa de priorização (de 0 a 100 %) de cada pedido de habitação social.
- VI. A um grau de carência mais elevado, corresponde uma taxa de priorização mais alta.

- VII. As habitações são atribuídas, por tipologia adequada ao agregado familiar, aos pedidos com pontuação mais elevada.

**ANEXO IV da Primeira Alteração ao Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do
Município de Melgaço**

Indicadores para Pontuação das Categorias da Matriz de Cálculo da Taxa de Priorização de Pedidos

	Categorias	Indicadores	Pontos
Condições de habitabilidade	Condições de habitação.	Com condições de habitabilidade.	0
		Sem condições de habitabilidade.	5
	Dimensões da habitação	Dimensões adequadas ao agregado	0
		Dimensões desadequadas ao agregado ...	5
		Dimensões adequadas por limitações de mobilidade.	5
	Situação económica.	Rendimento per capita indexado ao IAS.....	Igual ou superior a 50 %.
Inferior a 50 %			2
Despesa mensal comprovadas. ...		Igual ou superior a 50 % e inferior a 80 % dos rendimentos mensais.	1
		Igual ou superior a 80 % dos rendimentos mensais.	2
Situações especiais		Redimentos não declarados.	0
		Famílias insolventes	5
		Processos de ação de despejo com sentença ou equiparado legal, quando referente a morada de família por tempo igual ou superior a 2 anos.....	5

		Ativos/reformados/pensionistas	0
	Situação face ao emprego	Um membro do casal desempregado	2
		Dois membros do casal desempregados	4
	Categorias	Indicadores	Pontos
Agregado familiar .		1 filho	3
	Menores	2 filhos	6
		3 filhos	9
		+3 filhos	10
	Dependentes não menores	Não	0
		Sim	5
	Mono parentalidade	Não	0
		Sim	5
	Categorias	Indicadores	Pontos
Grupos vulneráveis.		Não	0
	Pessoas com deficiência	Sim	5
		1 ou mais	5
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	Não	0
		Sim	5
		Dependente	6

Vítimas de violência doméstica (comprovado com denúncia.)	Não.....	0
	Sim	5

CAPÍTULO III – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA REFERENTE AO CANDIDATO/A E A TODOS OS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

O formulário de inscrição deve obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/ Cédula de Nascimento/ Assento de Nascimento/ Cartão de Contribuinte/ Cartão de Segurança Social);
- b) Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência no concelho;
- c) Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o/a candidato/a a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- d) Comprovativo da situação socioprofissional do/a candidato/a e de todos os elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam atividade laboral remunerada e, em caso de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP);
- e) Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar (remunerações, pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, etc.) e, nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimento por parte do agregado, comprovativo da candidatura a um dos mecanismos de proteção social;
- f) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde constem os bens móveis e imóveis (e respetivos valores patrimoniais) em nome do/a requerente e do seu cônjuge ou unido de facto;
- g) Documentos comprovativos das despesas com habitação, saúde e educação do agregado familiar;
- h) No caso dos menores sob tutela judicial, deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais ou equiparado;
- i) Comprovativo da frequência escolar dos elementos dependentes com idade inferior a 18 anos;
- j) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %, deve ser apresentado atestado médico comprovativo dessa situação;

- k) Em caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, atestado médico de incapacidade multiuso;
- l) A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes;
- m) No caso de se verificar a insolvência de algum dos membros do agregado familiar, deve ser entregue comprovativo da mesma;
- n) Se o agregado familiar tiver sido objeto de, ou tiver pendente contra si, ação de despejo, ou outro meio judicial tendente ao despejo, deve ser entregue documento comprovativo;
- o) Declaração, sob compromisso de honra de que não é detentor de património mobiliário superior a 7,5 % do limite previsto n.º 4 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, neste momento, correspondente a 240 vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais (Anexo II).

Anexo II do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro (Nota: este Anexo consta já do Formulário de Inscrição):

Declaração sob o compromisso de honra (nos termos do n.º 4, do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho):

Eu, _____ (nome completo), portador/a do número de identificação civil _____, válido até ___/___/___ e do número de identificação fiscal _____, declaro sob compromisso de honra, para efeitos da candidatura a entregar no âmbito da atribuição de _____(colocar a modalidade de apoio: atribuição de habitação social, apoio municipal ao arrendamento/crédito à habitação ou apoio aos jovens até aos 40 anos de idade para construção ou reabilitação de habitação própria e permanente), que nem eu nem nenhum dos elementos do meu agregado habitacional possui património mobiliário superior a 7,5 % do limite previsto n.º 4 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.-----

Mais declaro ter pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações, para além da participação à entidade competente para apurar a existência de eventuais responsabilidades criminais, constitui fundamento de exclusão da(s) candidatura(s), resolução do contrato que eventualmente venha a ser celebrado e/ou restituição do pagamento das quantias indevidamente recebidas, acrescidas de juros pela mora desde a data da respetiva disponibilização, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.-----

Data e local: _____

Ass.: _____

CAPÍTULO IV – CONCEITOS

1. Para efeitos do presente concurso, destaca-se a definição dos seguintes conceitos:

- a) «Arrendatário/a»: pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional;
- b) Agregado familiar: o conjunto de pessoas, também designadas de “moradores”, que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
 - i) O/a arrendatário/a titular da ocupação do fogo e seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos;
 - ii) Parentes e afins maiores em linha reta e em linha colateral até ao 3.º grau, e parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - iii) Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, nomeadamente, derivada de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - iv) E ainda outras pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecer na habitação com o titular da ocupação do fogo;
- c) Alteração da composição do agregado familiar: o aumento do número de elementos do agregado, por via de casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos ou estabelecimento do vínculo de adoção, bem como a contração do agregado, por falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional para algum elemento do agregado;
- d) «Candidato/a»: pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação acessível, seja como arrendatário/a de uma habitação ou a subsídio municipal ao arrendamento, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
- e) «Candidatura»: ato através do qual um/a candidato/a submete eletronicamente com êxito a participação num concurso para atribuição de habitação ou subsídio municipal ao arrendamento e da qual fazem parte os membros do respetivo agregado habitacional e familiar;
- f) Coabitante: pessoa, também designada de “morador”, não pertencente ao agregado familiar do titular da ocupação do fogo que se encontre especialmente autorizada pelo município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento;
- g) Deficiente: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- h) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

- i) Direito de ocupação: prerrogativa concedida a título precário, através de licença administrativa emitida sob a forma de alvará ou contrato em regime de arrendamento social apoiado;
- j) «Família monoparental»: agregado familiar constituído por um ou mais menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;
- k) Fator de Capitação: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo V da Primeira Alteração ao Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do Município de Melgaço, que dele faz parte integrante;
- l) Indexante dos apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei n.º 53 -B/2006, de 29 de dezembro;
- m) «Menor»: indivíduo que não tiver completado 18 anos de idade;
- n) Pensão Social: o valor fixado por Portaria do Governo, com base na Lei de Orçamento de Estado vigente em cada ano civil;
- o) «Pessoa com deficiência profunda», pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiuso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 90 %;
- p) «Renda apoiada»: a renda resultante do regime do arrendamento apoiado, nos termos do qual o valor da renda é calculado em função do rendimento do agregado familiar, independentemente do valor da habitação nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- q) Rendimento mensal líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
- i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera -se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera -se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- r) Rendimento mensal corrigido (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo V da Primeira Alteração ao Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do Município de Melgaço, ao indexante dos apoios sociais.
- s) Rendimento “per capita”: indicador económico que permite conhecer o poder de compra do agregado familiar, calculado através da aplicação da seguinte fórmula:

$$RPC = (RAD - D)/N$$

sendo:

RPC — Rendimento mensal per capita

RAF — rendimento mensal líquido do agregado familiar, calculado através da soma de todos os rendimentos mensais líquidos (salários, pensões, reformas, bolsas, subsídios, etc.) auferidos por todas as pessoas que constituem o agregado à data da solicitação do apoio;

D — Despesas mensais fixas da família com habitação, saúde e educação, devidamente comprovadas;

N — Número de elementos que compõem o agregado familiar.

Não são consideradas, para efeito do cálculo do rendimento mensal bruto, as prestações por encargos familiares, no caso: o abono pré-natal com e sem majoração, abono de família para crianças e jovens com e sem majoração, as prestações complementares como o montante adicional ao abono família para crianças e jovens, bonificação por deficiência para crianças e jovens e as bolsas de estudo.

t) «Rendimento social de inserção (RSI)»: prestação incluída no subsistema de solidariedade e num programa de inserção, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária nos termos da Lei n.º 13/2003, de 21 de maio, na sua redação atual;

u) Residência permanente: local onde o titular da ocupação do fogo e o seu agregado têm organizada e centralizada a sua vida familiar e social, bem como a sua economia doméstica, com estabilidade e de forma duradoura;

v) Sobreocupação: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside;

- w) Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside;
- x) Titulares da ocupação do fogo: as pessoas que constem dos títulos de atribuição do direito de ocupação do fogo de habitação social, também denominados de “arrendatário”, nos termos legais aplicáveis;
- y) Tipologia adequada: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos da habitação;
- z) Transmissibilidade: transmissão do direito de ocupação do fogo de um titular para a esfera jurídica de outro, devidamente autorizada pelo município, nos termos previstos no presente regulamento e os demais que resultarem da lei;
- aa) Estratégia Local de Habitação: é um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação, que deve ter por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificar as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização;
- bb) 1.º Direito: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
2. Para efeitos da alínea q) anteriormente apresentada, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados.
3. Sem prejuízo do previsto no ponto anterior, nos casos em que se verifique alteração de rendimento devidamente comprovada, podem os/as arrendatários/as requerer revisão do valor da renda, nos termos do artigo 37.º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro.

ANEXO V do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro

Fator de Capitação

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
---	-----------------------

1.....	0 %
2.....	5 %
3.....	9 %
4.....	12 %
5.....	14 %
6 ou mais.....	15 %

Capítulo V – Atribuição das habitações Sociais

1. A atribuição de Habitação Social Municipal e a sua aceitação pelo agregado familiar formaliza-se mediante a outorga entre o Município e os representantes do agregado do respetivo título de ocupação do fogo de Habitação Social Municipal.
2. A recusa injustificada do/a candidato/a em outorgar o contrato determina a exclusão do agregado da lista de candidaturas, considerando-se, para os devidos e legais efeitos, que o agregado familiar rejeitou o realojamento.
3. Os títulos de ocupação das habitações sociais do município revestem a forma de contrato de arrendamento, assumindo a natureza de instrumento de direito administrativo.
4. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio/Município;
 - c) A identificação do/a arrendatário/a ou arrendatários/as e de todos os elementos do agregado familiar;
 - d) A identificação e a localização do locado;
 - e) O prazo do arrendamento;
 - f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
 - g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que é anual.
5. Do contrato de arrendamento deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
6. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.
7. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Capítulo VI - Rendas

1. Todas as habitações sociais propriedade do Município de Melgaço serão abrangidas pelo regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
2. A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada nos termos dos pontos seguintes, e em conformidade com a demais legislação aplicável.
3. Em caso de total ausência de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, que infra melhor se explicará.
4. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

5. Para efeitos do disposto no ponto anterior, o RMC é calculado com base no rendimento mensal líquido do agregado familiar, deduzido das quantias indicadas de seguida (tal como consta do artigo 3.º, n.º 1, alínea r), do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
 - vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo V da Primeira Alteração ao Regulamento da Concessão de Apoios no Domínio da Habitação do Município de Melgaço, ao indexante dos apoios sociais.
6. A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

7. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
8. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
9. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do/a arrendatário/a nas situações de:
 - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o/a arrendatário/a comunicar o facto ao senhorio/Município no prazo máximo de trinta dias a contar da data da ocorrência;
 - b) Superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
10. A revisão da renda por iniciativa do Município, com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.
11. A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza--se anualmente.
12. No âmbito de qualquer dos processos de revisão de renda, o/a arrendatário/a deve entregar ao Município de Melgaço, anualmente, a declaração de rendimentos atualizada.
13. O/a arrendatário/a deve, ainda, entregar, no prazo máximo de trinta dias a contar da correspondente notificação, os elementos que, através dos Serviços da Ação Social da Divisão de Desenvolvimento, Educação e Cultura, lhe sejam solicitados, e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda.
14. A renda atualizada ou revista nos termos dos pontos anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo/a arrendatário/a, da comunicação do Município com o respetivo valor.
15. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do/a arrendatário/a tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1, n.º 4, ou n.º 5 do artigo 37º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro, o Município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.
16. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Melgaço impossibilita -o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.
17. Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao/a arrendatário/a e enquanto tal condição persistir.

18. A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
19. A renda deve ser paga nos primeiros oito dias de cada mês, no Balcão de Atendimento do Município de Melgaço ou através de transferência bancária, após o recebimento da fatura.
20. Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência bancária, o/a arrendatário/a deve remeter o comprovativo da transferência para o *email geral@cm-melgaco.pt*, sendo, posteriormente, emitido o respetivo recibo.
21. Decorrido o prazo previsto no n.º 2 do artigo 38º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro, os/as titulares da ocupação do fogo encontram -se em situação de incumprimento do pagamento da renda.
22. Constituindo-se o/a locatário/a em mora, o Município tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 /prct. do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
23. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o/a locatário/a fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.
24. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 do artigo 39º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro se refere, o Município tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.
25. A receção de novas rendas não priva o Município do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
26. Excecionalmente, nos casos em que seja devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo Vereador com competência delegada para o efeito, a isenção total ou parcial das indemnizações referidas nas alíneas anteriores.
27. A falta de pagamento das rendas, acrescidas da indemnização que for devida nos prazos referidos no artigo 39º do Regulamento n.º 162/2024, de 2 de fevereiro confere ao Município o direito de determinar a resolução do contrato, nos termos previstos no Código Civil, salvo nos casos em que seja autorizado um acordo de regularização de dívida, nas situações em que o/a arrendatário/a comprove que está temporariamente impedido/a de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Melgaço, ----- de de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal,

José Albano Esteves Domingues