

PROGRAMA DE CONCURSO

PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS NO ÂMBITO DO PROGRAMA 1.º DIREITO E DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL DE OEIRAS

O presente Programa de Concurso para atribuição de 19 (Dezanove) fogos para habitação permanente em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida, é promovido pela Câmara Municipal de Oeiras, sita no Largo Marquês de Pombal – Oeiras, representada pelo Presidente, Dr. Isaltino Morais.

Nota Justificativa

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e no Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20|30, é dada prioridade à necessidade de dar resposta às novas carências habitacionais que se alargam às populações com rendimentos intermédios e que não conseguem aceder a uma habitação adequada, no mercado do arrendamento privado, sendo este um problema cada vez maior para a chamada “classe média/classe média-baixa” que devido principalmente à escassez de oferta, se confronta com valores que são dificilmente suportáveis para este conjunto vasto e heterogéneo de famílias, uma vez que pagar esses valores significa taxas de esforço que podem ultrapassar os 50% do rendimento disponível e em muitos casos torna-se mesmo inoportável o arrendamento de qualquer imóvel.

O Programa de Arrendamento Acessível de Oeiras (PRAO) cumpre não só um direito constitucional - que é o do direito que todos têm, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene, segurança e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar (n.º 1 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa) -, mas serve também um fim social.

À semelhança do Programa de Apoio ao Arrendamento criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o PRAO é um programa que se destina ao arrendamento de

habitações por pessoas singulares e agregados habitacionais que não se incluem no âmbito do arrendamento apoiado e que visa, recorrendo aos meios legalmente disponíveis, intervir no mercado de arrendamento, aumentando a oferta de habitação acessível, pública ou não, corrigindo, desta forma alguns dos desequilíbrios estruturais do arrendamento e, assim, reduzir os preços praticados naquele mercado.

Este é, aliás, um dos objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação.

O Decreto-lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, segue a mesma linha orientadora no que diz respeito ao acesso a uma habitação digna através da promoção da reabilitação do edificado e do arrendamento defendendo, para esse efeito, a cooperação entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. Estabelece, ainda, o princípio do incentivo ao arrendamento, *“no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento”*.

Também o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) aborda os desequilíbrios do mercado de habitação. Estes desequilíbrios têm estado na origem das carências habitacionais sentidas, não só pelas famílias de rendimentos mais baixos, mas também pelas famílias da classe média.

Ciente das necessidades habitacionais e conhecedora de todos os instrumentos legais que regulam o acesso e o direito à habitação, a Câmara Municipal de Oeiras promove o presente concurso, para que funcione como um estímulo à elevação social autónoma, sustentável e duradoura de uma “franja” da população Oeirense que atualmente se vê condicionada no acesso a uma vida digna.

Considerando que:

1. Existe um problema grave de escassez de habitação com rendas reduzidas para arrendamento no país e que esse problema se reflete igualmente no concelho de Oeiras (cf. a mediana do preço da renda por m², para os novos contratos de arrendamento, publicada pelo INE);

2. O Município possui cerca de 3.500 (três mil e quinhentas) habitações destinadas ao arrendamento apoiado, ou seja, às famílias economicamente mais carenciadas;
3. Existe um desfasamento considerável entre o número de habitações de arrendamento apoiado e o número de arrendamentos na modalidade de rendas reduzidas;
4. A conjugação do ponto 1 com o ponto 3 provocará, se é que já não está a provocar, uma enorme dificuldade para uma geração altamente qualificada em manter-se a residir no Concelho;
5. O Município possui os instrumentos legais necessários para atribuir habitações em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida;
6. O Município pode adotar este em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida para a atribuição das habitações financiadas pelo 1.º Direito/PRR, tal como disposto no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho;
7. A Lei de Bases da Habitação, no n.º 1 e no n.º 2 do seu artigo 42.º, determina que:

«1 - Ao Estado compete garantir a existência de regimes de renda que tenham por base de cálculo uma das seguintes situações, ou a combinação de ambas:

- a) Os rendimentos das famílias, assegurando uma taxa de esforço comportável;*
- b) As características específicas do imóvel.*

2 - No património habitacional público é praticada renda apoiada, condicionada ou outra calculada nos termos do número anterior.»

Pode o Município, considerando as características específicas das habitações referidas no ponto 6, ou assegurando uma taxa de esforço comportável para os rendimentos das famílias, ou ambas as condições, destinar as habitações financiadas pelo 1.º Direito/PRR, em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida.

Face ao exposto, foi criado o seguinte procedimento:

Artigo 1º

(Objeto e âmbito)

1. O presente Programa de Concurso estabelece as condições de acesso e de atribuição, através de concurso por classificação, de 19 (dezanove) habitações, património do Município de Oeiras, especificadas e determinadas no anúncio de concurso, em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida, assim repartidas por tipologia:
 - a) Tipologia T1 – [6] (seis) habitações;
 - b) Tipologia T2 – [12] (doze) habitações;
 - c) Tipologia T3 – [1] (uma) habitação;
2. O concurso por classificação determina a atribuição das habitações a que se refere o número anterior, em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida, aos candidatos que, após candidatura elegível no período fixado para o efeito, se apresentem melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no presente Programa de Concurso.

Artigo 2º

(Júri)

1. O Júri do concurso é composto por 3 (três) membros efetivos e por 2 (dois) membros suplentes, nomeados pelo Município de Oeiras.
2. Ao júri do concurso compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências com aquele relacionado, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos, a apreciação e avaliação de candidaturas, a elaboração das Listas identificadas no presente Programa de Concurso e a realização da audiência prévia dos candidatos.

Artigo 3º

(Definições)

Para efeitos do presente Programa do Concurso, sem prejuízo de outras previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, no Regulamento do PRAO ou na restante legislação aplicável, considera-se:

- a) **Agregado habitacional** – o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e/ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência (conjunto de pessoas que, de livre vontade, partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si), excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;
- b) **Dependente** – o menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores ao valor da retribuição mínima garantida, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes, bem como os maiores inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;
- c) **Carência financeira** – a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);
- d) **Condições indignas** – vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:
 - i. **Precariedade** – Pessoas em situação de sem-abrigo (aquelas que se encontrem sem teto, vivendo em espaço público, alojadas em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário ou sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando

- têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal, com a não renovação de contrato de arrendamento;
- ii. **Insalubridade e Insegurança** – Pessoa ou o agregado que vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
 - iii. **Sobrelotação** – Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;
 - iv. **Inadequação** – Incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, pessoas idosas e outras pessoas que por motivo de saúde têm mobilidade condicionada, em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem;
 - v. **Sobrecarga de custos com renda ou a prestação mensal do crédito à habitação** – quando esta implica uma taxa de esforço superior a 40% do rendimento médio mensal a que se refere o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho;
- e) **Estratégia Local de Habitação** – documento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação de um município. Parte de um

diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem e propõe um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção para a atuação em matéria de habitação;

- f) **Habitação própria e permanente** - a fração, prédio ou parte de prédio em propriedade total suscetível de utilização independente cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária;
- g) **Rendimento anual bruto** - o rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação;
- h) **Rendimento mensal bruto** – o rendimento mensal bruto da pessoa ou agregado habitacional corresponde a 1/12 do rendimento anual bruto;
- i) **Rendimento médio mensal** – o rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a 1/12 do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:
 - i. 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
 - ii. 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
 - iii. 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;
 - iv. 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente
- j) **Taxa de esforço máxima admitida** – o valor da renda mensal a pagar pela pessoa ou agregado habitacional não poderá exceder 35% do rendimento mensal bruto conforme definido na alínea c) do n.º 1 do artigo 7.º do presente

Programa de Concurso;

- k) **Tipologia adequada** – corresponde àquela que possua divisões ou quartos suficientes para o número de membros do agregado habitacional, em conformidade com os critérios de atribuição estabelecidos na alínea d) do n.º 1 do artigo 7.º do presente Programa do Concurso.

Artigo 4º **(Destinatários)**

As habitações referidas no n.º 1 do artigo 1.º do presente Programa de Concurso destinam-se a agregados habitacionais que cumpram, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- a) Candidatos com idade igual ou superior a 18 (dezoito) anos, em plena capacidade de gozo e exercício de direitos;
- b) Candidatos que sejam cidadãos nacionais, cidadãos de outro Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de países terceiros, com autorização de residência ou de permanência em vigor para o período mínimo de 9 (nove) meses a contar da data da candidatura, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento do PRAO;
- c) Candidatos que residam ou detenham domicílio profissional no Município de Oeiras há, pelo menos, 3 (três) anos a contar da data da candidatura;
- d) Agregados que vivam em condições indignas, não dispondo de uma habitação adequada, residindo de forma permanente em situação de precariedade, sobrelotação, insalubridade, insegurança ou inadequação ou tenha uma sobrecarga de custos com renda ou a prestação mensal do crédito à habitação, conforme disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação;
- e) Estejam em situação de carência financeira, na aceção da alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação;
- f) Estejam registados no Levantamento das Necessidades de Habitação do Concelho de Oeiras / Estratégia Local de Habitação do Município de Oeiras.

Artigo 5º

(Regime aplicável)

1. As habitações são atribuídas em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida.
2. De acordo com o n.º 1 do artigo 14.º do PRAO, a renda mensal das habitações disponibilizadas no âmbito do presente concurso deve respeitar os seguintes limites, por tipologia:
 - a) T1 – renda mínima de 364,00€ (trezentos e sessenta e quatro euros) e máxima de 455,00€ (quatrocentos e cinquenta e cinco euros);
 - b) T2– renda mínima de 520,00€ (quinhentos e vinte euros) e máxima de 650,00€ (seiscentos e cinquenta euros);
 - c) T3 – renda mínima de 624,00€ (seiscentos e vinte e quatro euros) e máxima de 780,00€ (setecentos e oitenta euros).

Artigo 6º

(Fim das habitações a concurso)

1. As habitações atribuídas no âmbito do presente concurso destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente do agregado habitacional, sendo proibido o exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente à habitação.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado habitacional, nomeadamente o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
3. O incumprimento do disposto nos números anteriores é fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

I. PROCESSO DE ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 7º

(Critérios de admissibilidade)

1. São admitidos os candidatos/agregados habitacionais que, cumulativamente, reúnam as seguintes condições:
 - a) Cumpram com os pressupostos referidos no artigo 4.º do presente Programa de Concurso;
 - b) Disponham de rendimento médio mensal não superior a 4 (quatro) vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), calculado nos termos do disposto nos artigos 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
 - c) Apresentem uma taxa de esforço igual ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do rendimento médio mensal (RMM) do agregado habitacional, conforme disposto no n.º 1 do artigo 15.º do Regulamento do PRAO;
 - d) Cujas composição do respetivo agregado seja adequada à tipologia a que se candidata, segundo os seguintes critérios que determinam qual a tipologia elegível para a composição do agregado:
 - i. 1 (um) quarto para cada casal adulto;
 - ii. 1 (um) quarto para cada adulto (não casal);
 - iii. 1 (um) quarto por cada 1 (uma) ou 2 (duas) pessoas do mesmo sexo com idade entre 12 (doze) e 17 (dezassete) anos;
 - iv. 1 (um) quarto por cada 1 (uma) ou 2 (duas) pessoas com idade igual ou inferior a 11 (onze), independentemente do sexo;
 - e) Disponham de notas de liquidação de IRS e modelo 3 e/ou de certidões de dispensa de entrega de IRS e/ou declaração da segurança social das prestações sociais auferidas de todos os elementos do agregado habitacional;
 - f) Não possuam dívidas à Autoridade Tributária, à Segurança Social ou ao Município de Oeiras, salvo se estiver em cumprimento com plano de pagamento em prestações acordado até à data da entrega dos documentos;
 - g) Não sejam proprietários, usufrutuários ou detentores a outro título de prédio

- urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a uma habitação adequada, quando a distância mais curta entre a mesma e o local de trabalho da pessoa ou dos titulares do agregado habitacional seja inferior a 100 km;
- h) Não sejam arrendatários de outra habitação sita em Concelho da Área Metropolitana de Lisboa, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que se deve fazer provada denúncia do contrato de arrendamento existente, até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;
 - i) Não sejam beneficiários de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se comprovar a cessação dos mesmos até à celebração do novo contrato de arrendamento;
 - j) Não sejam titulares, cônjuges ou unidos de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, salvo se comprovar a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento.
2. Podem ser considerados elegíveis os agregados que se encontrem na situação prevista na alínea h) do número anterior, mas que invoquem e comprovem que o prédio ou fração detido não reúne as condições necessárias à satisfação do fim habitacional, que não detém o gozo efetivo do imóvel, ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte, cabendo ao Município avaliar a situação invocada e decidir quanto à sua elegibilidade.
3. O título de propriedade relativo a outra habitação situada a uma distancia inferior a 100 km, mas que não seja adequada, com fundamento nos motivos referidos nas alíneas c) e d) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, não constitui causa de exclusão, desde que, como contrapartida pelo apoio recebido ao abrigo do presente regime, o beneficiário celebre com o IHRU, I. P., ou com o município, contrato tendo em vista a disponibilização dessa habitação em regime de arrendamento acessível ou outro regime de renda reduzida.

Artigo 8º

(Impedimentos)

Ficam impedidos de tomar o arrendamento os candidatos:

- a) Que se encontrem nas situações de exclusão referidas no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
- b) Que prestem declarações falsas ou omitam informações relevantes, para efeito de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida;
- c) Cujo agregado habitacional tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação propriedade do Município de Oeiras, nos últimos 3 (três) anos;
- d) Que tenham a situação fiscal e/ou contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e/ou da Segurança Social;
- e) Que não tenham as obrigações financeiras regularizadas perante o Município de Oeiras, salvo se comprovarem a liquidação total do valor em dívida ou se se encontrarem a cumprir com plano de pagamento em prestações acordado e aprovado até à data da entrega dos documentos.

Artigo 9º

(Rendas)

1. As rendas a aplicar terão como limite máximo os definidos no n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do PRAO e como limite mínimo 80% (oitenta por cento) daqueles valores.
2. O cálculo da renda resulta da aplicação direta da taxa de 35% (trinta e cinco por cento) ao rendimento mensal bruto, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Regulamento do PRAO, desde que não seja ultrapassado o limite máximo referido no número anterior:

Renda Reduzida = taxa de esforço (35%) x Rendimento mensal bruto

3. As atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto nos artigos 24.º e 25.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual, e pelo n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
4. Em tudo o demais, aplica-se o disposto no artigo 14.º do Regulamento do PRAO.

II. Processo de Inscrição

Artigo 10º

(Submissão da candidatura e plataforma eletrónica)

1. As candidaturas devem ser submetidas através de formulário eletrónico acessível no sítio eletrónico do Município de Oeiras, devidamente preenchido pelo candidato.
2. O concurso tramita em plataforma eletrónica disponibilizada pelo Município de Oeiras, que permitirá o seguinte:
 - a) Identificação do candidato e restantes elementos do agregado habitacional;
 - b) Submissão do formulário da candidatura;
 - c) Seleção automática da habitação adequada à composição do agregado habitacional candidato.
3. Na impossibilidade de o fazer através de meios próprios, o preenchimento e a submissão da candidatura pelo candidato poderão ser efetuados, mediante marcação, junto do Departamento de Habitação Municipal, presencialmente ou através do telefone 214 408 795.
4. As candidaturas submetidas destinam-se exclusivamente ao presente procedimento de atribuição, não tendo qualquer efeito ou implicação em futuros concursos. Cada novo concurso exigirá a submissão de uma nova candidatura, nos termos definidos no respetivo Programa.

Artigo 11º

(Preenchimento do formulário de candidatura)

1. O preenchimento do formulário de candidatura pelos candidatos deve ter em atenção o cumprimento de todos os critérios de admissibilidade referidos nos artigos 4.º e 7.º, a inexistência dos impedimentos mencionados no artigo 8.º, bem como os

fatores excludentes indicados no artigo 13.º, todos do presente Programa de Concurso, sob pena de não admissão ou de exclusão.

2. A cada candidatura corresponde um agregado habitacional e cada membro apenas pode integrar uma candidatura com registo ativo.
3. Pode ser solicitada a anulação da candidatura pelo candidato sempre que verificar que não preencheu o formulário devidamente, desde que o pedido seja efetuado dentro do prazo de submissão de candidaturas.
4. O pedido referido no número anterior pode ser efetuado pelo próprio através de correio eletrónico para o endereço oeirashabita@oeiras.pt.
5. Na sequência dos números anteriores, após a anulação solicitada, a/o candidata/o poderá submeter nova candidatura nos termos do disposto no artigo 10.º, desde que a mesma seja apresentada dentro do prazo estabelecido.
6. Após término do prazo de candidatura não poderão ser introduzidas alterações às candidaturas.
7. Será atribuído um número de registo único a cada candidatura, sendo emitido um certificado/cópia do registo de candidatura a ser remetido para o endereço de correio eletrónico do candidato, indicado no formulário de candidatura, no momento em que a mesma for submetida.

Artigo 12º

(Prazo de entrega das candidaturas)

As candidaturas devem ser submetidas no prazo indicado no Aviso de Concurso.

Artigo 13º

(Exclusões)

1. São automaticamente excluídas as candidaturas que:
 - a) Sejam efetuadas por candidatos não incluídos nos destinatários do presente concurso, nos termos do artigo 4.º e artigo 7.º;
 - b) Sejam efetuadas por pessoa ou agregado que integre uma pessoa que esteja numa das situações referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018,

- de 4 de junho, na sua atual redação, sem prejuízo do disposto no n.º 2 e 3 do mesmo preceito;
- c) Não tenham preenchido os campos obrigatórios do formulário;
 - d) Sejam entregues por qualquer outra forma que não seja a referida no artigo 10.º;
 - e) Não sejam entregues no prazo a que se refere o artigo 12.º;
 - f) Resultem da prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de habitação, determinando a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis;
 - g) Sejam duplicadas, por uma mesma pessoa integrar vários dos agregados candidatos.
2. O Júri pode, mediante notificação, em sede de verificação, análise e avaliação de candidaturas, solicitar aos candidatos os esclarecimentos, informações ou documentos que entenda essenciais à sua apreciação, devendo o titular da candidatura proceder à resposta por correio eletrónico para o endereço oeirashabita@oeiras.pt, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Artigo 14º

(Análise e avaliação das candidaturas)

1. Os dados constantes das candidaturas são tratados e analisados, sendo-lhes aplicado o instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, constante do Anexo I ao presente Programa de Concurso.
2. Da aplicação da matriz referida no número anterior resulta a atribuição de pontuação aos candidatos, sendo publicadas listas por cada tipologia de habitação, que serão ordenadas por ordem decrescente de pontuação.
3. As habitações serão atribuídas aos candidatos com maior classificação, ordenados em lugares elegíveis.
4. Em caso de empate na classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Maior tempo de residência ou atividade profissional no Concelho de Oeiras;
 - b) Maior pontuação obtida no critério 2;
 - c) Maior pontuação obtida no critério 3;
 - d) Maior pontuação obtida no critério 1;
2. Sem prejuízo da aplicação dos critérios de desempate previstos no número anterior, caso subsista a situação de empate, atender-se-á à data e hora de submissão da candidatura.
 3. Havendo fatores de indignidade declarados na candidatura que só possam ser comprovados “in loco”, será realizada vistoria técnica e/ou visita domiciliária, na fase de comprovação da informação prestada, por uma equipa técnica designada pelo júri do concurso, da qual resultará um relatório técnico.
 4. As conclusões resultantes da visita/vistoria indicada no número anterior podem conduzir à reclassificação da candidatura ou à sua exclusão, caso se venha a verificar que as declarações prestadas não se confirmam.

Artigo 15º

(Obrigatoriedade de comunicação)

Se, no decurso do procedimento, surgirem situações de impedimento que respeitem ao candidato, ou a qualquer membro do seu agregado habitacional, devem os mesmos ser comunicados ao Departamento de Habitação Municipal do Município de Oeiras de imediato.

III. LISTA DE CANDIDATOS

Artigo 16º

(Publicação das listas preliminares)

1. Terminado o prazo de apresentação de candidaturas, serão publicadas as listas preliminares de acordo com a tipologia de habitações a concurso, onde serão identificados os candidatos admitidos e respetiva classificação, bem como os candidatos excluídos.
2. As listas de classificação preliminares estarão disponíveis para consulta no sítio

eletrónico do Município de Oeiras, fazendo referência a cada candidato através do número de registo único para proteção dos dados pessoais.

Artigo 17º

(Audiência Prévia)

1. Após a publicação das listas preliminares referidas no artigo anterior, os candidatos dispõem de um prazo de 10 (dez) dias úteis para, querendo e por escrito, exercerem o respetivo direito de audiência prévia, através de correio eletrónico para o endereço oeirashabita@oeiras.pt.
2. Durante o decurso do prazo de audiência prévia não serão prestados quaisquer esclarecimentos quanto à análise efetuada às candidaturas, à pontuação e classificação atribuída aos candidatos ou à disponibilização de habitação.

Artigo 18º

(Publicação da Listas de classificação provisória)

1. Após concluída a fase de audiência prévia referida no artigo anterior, serão publicadas as Listas Provisórias de atribuição de habitações.
2. As Listas Provisórias estarão disponíveis para consulta no sítio eletrónico do Município de Oeiras, fazendo referência a cada candidato através do número de registo único para proteção dos dados pessoais.
3. Caso das Listas Provisórias decorra uma alteração quanto à admissibilidade/ exclusão de alguma candidatura ou quanto à pontuação atribuída em sede de Listas Preliminares, aos candidatos visados, e apenas a estes, será concedido novo prazo de 10 (dez) dias úteis para, querendo e por escrito, exercerem o respetivo direito de audiência prévia, nos termos do artigo 17.º.

Artigo 19º

(Elementos comprovativos da informação prestada)

1. No dia útil seguinte à publicação das Listas Provisórias, o primeiro classificado para a tipologia T3 das Listas Provisórias, os 12 (doze) primeiros classificados para a tipologia

T2 e os 6 (seis) primeiros classificados para a tipologia T1, dispõem de 10 (dez) dias úteis para efetuarem a entrega dos documentos que comprovam a informação prestada no formulário da candidatura, identificados no Anexo II do presente Programa de Concurso, e que resultou na classificação publicada nas referidas Listas.

2. Os candidatos referidos no número anterior serão convocados para comparecerem presencialmente, em local, em dia e hora a designar, para efetuarem a respetiva entrega dos documentos.
3. Sempre que um candidato não possa comparecer no local, dia e hora para os quais foi convocado, deverá atempadamente solicitar o respetivo reagendamento, de forma a assegurar o cumprimento do prazo referido no número 1.
4. A falta de entrega da totalidade ou de parte dos documentos exigidos, a verificação, em virtude dos documentos entregues, do não cumprimento dos pressupostos referidos no artigo 4.º e/ou dos critérios de admissibilidade mencionados no artigo 7.º, bem como da existência de alguma situação de impedimento ou de exclusão, nos termos, respetivamente, dos artigos 8.º e 13.º, implica a exclusão, nesta fase, da candidatura apresentada, sendo a habitação em causa atribuída ao 1.º candidato suplente, de acordo com a respetiva lista de classificação.
5. Caso dos documentos entregues decorra uma alteração quanto à admissibilidade/exclusão de alguma candidatura ou quanto à pontuação atribuída em sede de Listas Provisórias, aos candidatos visados, e apenas a estes, será concedido novo prazo de 10 (dez) dias úteis para, querendo e por escrito, exercerem o respetivo direito de audiência prévia, nos termos do artigo 17.º. A entrega dos documentos não garante, nesta fase, a atribuição de uma habitação, uma vez que todas as classificações são provisórias e se encontram pendentes de verificação e aferição da informação prestada através da documentação entregue.

Artigo 20º

(Notificação dos candidatos suplentes)

1. Os candidatos suplentes (admitidos, mas não ordenados inicialmente em lugar elegível para atribuição de habitação), serão notificados, por ordem e de acordo com a sua posição nas Listas Provisórias, sempre que haja lugar à necessidade de preenchimento

de uma habitação não atribuída, nos termos do n.º 4 do artigo 19.º ou do n.º 2 do artigo 28.º, ambos do presente Programa de Concurso.

2. A entrega dos documentos não garante, nesta fase, a atribuição de uma habitação, uma vez que todas as classificações são provisórias e se encontram pendentes de verificação e aferição da informação prestada através da documentação entregue.

Artigo 21º

(Listas Definitivas)

Após a publicação das Listas Provisórias, concluída a fase de audiência prévia e eventuais convocações de candidatos suplentes, serão publicadas, por tipologia, as Listas Definitivas de atribuição de habitações.

Artigo 22º

(Tramitação subsequente à atribuição de habitação)

1. Os candidatos aos quais tenha sido atribuída uma habitação, nos termos das Listas Definitivas referidas no artigo anterior, serão notificados pelo Júri para envio, por correio eletrónico para o endereço oeirashabita@oeiras.pt, da seguinte documentação devidamente assinada:
 - a) Informação sobre o tratamento de dados pessoais (RGPD);
 - b) Declaração de Consentimento de cada membro do agregado habitacional para tratamento de dados pessoais para confirmação pelo IHRU, I. P., da sua situação tributária e contributiva constante dos elementos instrutórios, junto das entidades públicas competentes;
 - c) Declaração de compromisso de honra e de consentimento (Modelo do IHRU).
2. A recusa ou atraso injustificado no envio da documentação referida no número anterior implica a exclusão da candidatura.

Artigo 23º

(Procedimento para atribuição de habitações)

1. As habitações serão atribuídas aos melhores classificados das Listas Definitivas, de acordo com a tipologia adequada.

2. Os candidatos apurados serão convocados para comparecerem em local, dia e hora designados para assinatura do contrato de arrendamento e entrega formal da chave da habitação.
3. Havendo indisponibilidade dos candidatos apurados para comparecer no dia e hora indicados, devem os mesmos comunicar fundamentadamente a sua indisponibilidade, indicando dia e hora alternativos para a outorga do contrato e entrega da chave do imóvel.

Artigo 24º
(Intransmissibilidade)

Os direitos emergentes do concurso por classificação são intransmissíveis.

IV. CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 25º
(Duração e termo do contrato de arrendamento)

1. O contrato de arrendamento obedece ao disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e Código Civil.
2. Os contratos de arrendamento têm a duração de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração, salvo se o senhorio ou o arrendatário se opuserem à renovação automática do contrato, o que poderão fazer mediante notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias ou 120 (cento e vinte) dias, respetivamente, relativamente à data do seu termo inicial ou renovação.
3. Decorrido um quinto do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias do termo pretendido do contrato.
4. A renovação do contrato referida no n.º 2 dependerá da manutenção dos critérios de admissibilidade previstos no artigo 7.º e da não verificação de impedimentos ou

exclusões que surjam durante a execução do mesmo.

Artigo 26º

(Aceitação da habilitação e contrato de arrendamento)

1. A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento, em modalidade de renda reduzida.
2. O contrato é assinado em duplicado, ficando um exemplar com cada uma das Partes.
3. Do contrato devem constar, pelo menos, os seguintes elementos:
 - a) A identificação de quem representa o Município de Oeiras no ato e em que qualidade;
 - b) A identidade do arrendatário, incluindo nome, número de cartão de cidadão, número de identificação fiscal de cada um dos elementos que compõem o agregado habitacional;
 - c) A identificação da fração e menção do fim habitacional a que a mesma se destina;
 - d) O número e data da licença de utilização;
 - e) O valor da renda e respetivas datas de vencimento e de pagamento;
 - f) A referência à possibilidade de atualização da renda e respetivo regime;
 - g) O prazo do arrendamento;
 - h) A menção expressa à possibilidade de renovação, quanto ao número de renovações e aos respetivos prazos;
 - i) A data de celebração.
4. Com a assinatura do contrato, o arrendatário assume a responsabilidade pela adequada utilização e manutenção do estado de conservação da habitação, bem como pela reparação de eventuais deteriorações resultantes da sua utilização, antes da sua restituição ao senhorio.

Artigo 27º

(Encargos e despesas)

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de todos os bens ou serviços relativos ao local arrendado correrão por conta do arrendatário.
2. No arrendamento de fração autónoma, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício (despesas de condomínio) correrão por conta do senhorio.

Artigo 28º

(Outorga)

1. A outorga do contrato de arrendamento será efetuada através da assinatura pelo respetivo candidato.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 23.º, se o candidato não comparecer no local, na data e hora indicadas para a assinatura do contrato de arrendamento, será considerado desistente, pelo que se procederá à convocação do 1.º candidato suplente, de acordo com a respetiva lista de classificação.

Artigo 29º

(Seguros)

1. Na sequência da celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário é obrigado a celebrar e a manter válidos os seguros solicitados pelo senhorio.
2. O dever de contratação dos seguros obrigatórios compreende a celebração e a respetiva manutenção em vigor durante a vigência do contrato de arrendamento a que respeitam.

V. NORMAS FINAIS

Artigo 30º

(Proteção de dados pessoais)

1. A Câmara Municipal de Oeiras, na qualidade de responsável pelo tratamento de

dados pessoais e no âmbito do presente programa, adota todas as medidas adequadas para garantir a sua segurança, em estrito cumprimento pelo disposto na legislação comunitária e nacional referente à proteção dos dados pessoais e à livre circulação dos mesmos, designadamente ao abrigo das disposições do Regulamento (UE) 2016/769 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

2. Os dados pessoais recolhidos serão tratados exclusivamente e na medida estritamente necessária para prossecução da finalidade estabelecida, no que diz respeito à recolha, acesso, registo ou qualquer outra operação de tratamento de dados pessoais, não sendo copiados, reproduzidos, divulgados, adaptados, modificados, alterados, apagados, destruídos, difundidos, transmitidos ou divulgados a entidades terceiras, sem prejuízo do cumprimento de obrigação legal, execução contratual, interesse legítimo da empresa ou do titular, que justifique essa divulgação.
3. Os dados pessoais recolhidos visam a atribuição de habitações, gestão de arrendamentos e apoios, análise da adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município de Oeiras, não sendo posteriormente tratados de modo incompatível com as finalidades para as quais foram recolhidos.
4. No âmbito do presente programa, são objeto de tratamento os dados estritamente necessários para o efeito, em respeito pelo Princípio da Minimização, designadamente:
 - a) Dados dos candidatos: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%;
 - b) Dados dos membros do agregado habitacional: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a

60%.

5. Os aludidos dados são objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente para a prossecução da referida finalidade, podendo, contudo, ser disponibilizada a entidades públicas ou privadas, devidamente identificadas, quando tal partilha se revele essencial e adequada à luz da legislação aplicável, para cumprimento de obrigações legais, execução de contrato ou diligências pré contratuais, salvaguarda de interesse vitais do respetivo titular ou prossecução de interesse legítimo.
6. É garantido ao titular o direito de acesso, retificação, atualização, limitação e oposição ou eliminação dos seus dados pessoais na medida do que tal não prejudique a execução do presente programa, bem como o direito à portabilidade dos dados, devendo, para qualquer questão consultar a “Política de Exercício de Direitos dos Titulares de Dados”, disponibilizada no sítio da internet do Município de Oeiras.
7. São implementadas medidas procedimentais e informáticas adequadas, tendo em vista o apagamento ou retificação de dados inexatos.
8. Os dados pessoais recolhidos e objeto de tratamento são armazenados em bases de dados próprias para o efeito, sendo conservados pelo período necessário às finalidades a que se destinam, no respeito pelos prazos legais aplicáveis, bem como, pelo prazo necessário ao cumprimento de obrigações legais, execução do contrato e diligências pré-contratuais.
9. De forma a garantir a segurança, incluindo a proteção contra o tratamento ilícito, perda, destruição ou danificação dos dados recolhidos, são adotadas as medidas técnicas e organizativas adequadas para esse efeito, considerando-se aplicado um nível de segurança adequado em relação aos riscos que o tratamento apresenta, face à natureza dos dados a proteger, em conformidade com a legislação nacional e comunitária em vigor.
10. Quaisquer esclarecimentos referentes ao tratamento de dados pessoais, no âmbito do programa em apreço, devem, preferencialmente, ser enviados para o correio eletrónico rgpd@oeiras.pt.

Artigo 31º

(Reclamações, esclarecimentos e consulta de documentos)

Quaisquer esclarecimentos, reclamações ou pedido de consulta de documentos deverão ser solicitados mediante correio eletrónico a enviar para o endereço oeirashabita@oeiras.pt.

Artigo 32º

(Aplicação subsidiária)

Em tudo aquilo que não se encontre expressamente previsto no presente Programa de Concurso aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e no Regulamento do PRAO.

Artigo 33º

(Prevalência)

Em caso de divergência entre o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e o Regulamento do PRAO, prevalecerá o primeiro, para todos os efeitos legais.

Artigo 34º

(Disposição Final)

O procedimento concursal extinguir-se-á na data em que todas as habitações estejam atribuídas.

Anexo I

Matriz de classificação

A ordenação da lista classificativa resultará da pontuação alcançada por cada candidatura em função da soma dos pontos obtidos em cada um dos seguintes critérios:

Crítérios	Descrição	Pontuação
Crítério 1	Valor percentual da taxa de esforço no pagamento do limite mínimo de renda definida arredondado à milésima	
Crítério 2	0,1 pontos por dependente que integre o agregado habitacional	
Crítério 3	Valor percentual da taxa de esforço no pagamento da renda da habitação onde reside à data da candidatura, arredondado à milésima	
Total		Soma da pontuação obtida em cada critério

Anexo II

Lista de documentos

Documentos obrigatórios	
<ul style="list-style-type: none"> • Documento de identificação válido: <ul style="list-style-type: none"> o Cidadão nacional: Cartão de cidadão ou Bilhete de identidade + cartão de contribuinte o Cidadão estrangeiro: Título de residência, com número de contribuinte 	<p>Todos os elementos do Agregado Habitacional</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Comprovativo de Domicílio Fiscal, emitido pela Autoridade Tributária • Certidão do Agregado Familiar da Autoridade Tributária 	<p>Titular da candidatura</p>
<p><u>Comprovativo de morada:</u></p> <p>Recibos dos últimos 3 anos de água, luz, gás, entidades bancárias, operadoras telefónicas ou outra correspondência de uma instituição pública ou privada</p>	<p>Titular da candidatura</p>
<p><u>No caso de não residir no concelho de Oeiras:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Declaração da entidade patronal com a data da contratação, vínculo e local de trabalho, devidamente assinada, carimbada e datada 	<p>Titular da candidatura</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Modelo 3 de IRS ou Declaração da Segurança Social de 2024 <p>Declaração de IRS (Modelo 3) e respetiva nota de liquidação do ano 2024</p> <p>No caso de não ter Declaração de IRS, documentos comprovativos de rendimentos mensais (salários, pensões, rendimento social de inserção, subsídios)</p> <p><u>No caso de não auferir qualquer rendimento:</u></p> <p>Declarações da Segurança Social (extrato de remunerações e prestações sociais) + Inscrição no Centro de Emprego + Certidão de dispensa de IRS</p>	<p>Todos os elementos do Agregado Habitacional com mais de 18 anos de idade</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Contrato de arrendamento e recibos de renda (dos últimos 3 meses) 	Titular da candidatura
<ul style="list-style-type: none"> • Certidão de não dívida à Autoridade Tributária 	Todos os elementos do Agregado Habitacional com mais de 18 anos de idade
<ul style="list-style-type: none"> • Certidão de não dívida à Segurança Social 	Todos os elementos do Agregado Habitacional com mais de 18 anos de idade
<ul style="list-style-type: none"> • Certidão Predial Negativa <p><u>Caso seja Proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Caderneta Predial do(s) respetivo(s) imóvel/imóveis • Certidão Permanente Predial do(s) respetivo(s) imóvel/imóveis 	Todos os elementos do Agregado Habitacional com mais de 18 anos de idade

Documentos opcionais conforme a situação
<p>Agregados habitacionais que tenham dependentes a cargo:</p> <p><u>Em caso de agregados uni titulados:</u> acordo da regulação das responsabilidades parentais, com a respetiva homologação judicial.</p> <p><u>Em caso de menores sob tutela:</u> certidão da decisão que atribui a tutela do menor ou comprovativo da decisão de promoção e proteção do menor, proferida pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ).</p>
Atestado Médico de Incapacidade Multiuso (Incapacidade igual ou superior a 60%).
Comprovativo de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.
Pessoa em situação de sem abrigo - Declaração que ateste a condição (IDEQ).

Insolvência - Declaração de Insolvência.

Violência doméstica - Estatuto de Vítima e declaração de acompanhamento na APAV.

Não renovação do contrato de arrendamento – Carta de oposição à renovação do contrato emitida pelo senhorio até à data da candidatura ou comprovativo de despejo.

Pessoas que vivem em condições de sobrelotação – Domicílio fiscal de **todos** os que residem na habitação atual.

Sobrecarga de custos com renda ou a prestação mensal do crédito à habitação- Comprovativo de despesa.

Oeiras, [.] de [.] de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Oeiras

Isaltino Afonso de Morais