

2025

**PROGRAMA DO CONCURSO  
PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME  
DE ARRENDAMENTO APOIADO**

**PROGRAMA DO CONCURSO  
PARA ATRIBUIÇÃO DE UMA HABITAÇÃO EM REGIME  
DE ARRENDAMENTO APOIADO**

**PREÂMBULO**

Constituído como um direito de igualdade que assiste a todos os portugueses, a habitação é hoje o reflexo da condição social dos indivíduos. Possuir uma habitação com as condições mínimas de conforto, é condição basilar para que o cidadão assuma em pleno a sua condição de cidadania e se promova a atenuação dos problemas socioeconómicos.

O Município de Borba assume, dentro do seu quadro legal de atribuições e das suas funções na área da ação social, uma responsabilidade no que respeita à habitação em todo o concelho nas suas diversas formas de apoio para com os estratos sociais mais desfavorecidos.

Assim, o presente Programa foi desenvolvido com o objetivo de regular a atribuição de uma habitação, propriedade do Município de Borba, em regime de renda apoiada, por meio de Concurso por Classificação.

**CAPITULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º**

**Âmbito**

O presente Programa de Concurso, visa definir as regras e critérios a que obedecerá o procedimento de atribuição de duas habitações, propriedade do Município de Borba, em regime de renda apoiada.

**Artigo 2.º**

**Tipo de procedimento**

A atribuição das habitações far-se-á mediante concurso de classificação, nos termos do presente Programa.

**Artigo 3.º**

**Datas do procedimento**

1. O período para apresentação de candidaturas terá a duração de 30 dias a contar da data da respetiva publicitação.

2. Após o encerramento das candidaturas e decorridos no máximo 30 dias será afixada a lista provisória de classificação, nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal de Borba, e da lista dos candidatos admitidos e excluídos, com a indicação, na situação destes últimos, do motivo da exclusão.
3. Da inclusão ou exclusão de qualquer concorrente cabe reclamação para a Câmara Municipal a interpor no prazo de dez dias a contar da data de afixação da lista provisória.
4. Findo o prazo referido no número anterior, e no prazo máximo de 20 dias, a Câmara Municipal procederá à aprovação da lista de classificação definitiva, a qual será nos 5 dias úteis seguintes afixada nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal de Borba, com indicação dos concorrentes excluídos.

#### Artigo 4.º

##### **Habitação a atribuir**

As habitações a atribuir possuem, área útil de 80,0000m<sup>2</sup>, prédio urbano de tipologia T2, composto de rés do chão com cozinha, 3 divisões, casa de banho e logradouro sito em Aldeia Lacerda, n.º 2, em Borba, inscrita na matriz sob o art.º 1399, freguesia de Borba (Matriz) e área útil de 73,0000m<sup>2</sup>, prédio urbano composto de rés do chão com cozinha, 3 divisões, casa de banho e logradouro sito em Aldeia Lacerda, n.º 20, em Borba, inscrita na matriz sob o art.º 1395, freguesia de Borba (Matriz).

#### Artigo 5.º

##### **Adequação da tipologia da habitação ao agregado familiar**

Tendo em vista a adequação da tipologia do fogo a atribuir, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, o agregado familiar que o venha a ocupar deverá ser composto por três a quatro pessoas.

#### Artigo 6.º

##### **Definições**

No presente Programa de Concurso, são usadas as seguintes noções, de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro:

- a. Agregado Familiar, o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua última redação, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;
- b. Dependente, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

- c. Deficiente, a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- d. Fator de captação, a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro;
- e. Indexante dos apoios sociais, o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;
- f. Rendimento Mensal Bruto, o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.º 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- g. Rendimento Mensal Corrigido, o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores: 0,1 pelo primeiro dependente; 0,15 pelo segundo dependente; 0,20 por cada um dos outros dependentes; 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente; 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; uma percentagem resultante do fator de captação.

## CAPITULO II

### CRITÉRIOS DE ACESSO AO CONCURSO

### E DE HIERARQUIZAÇÃO E PONDERAÇÃO DE CANDIDATURAS

#### Artigo 7.º

##### **Requisitos de acesso**

Poderão candidatar-se ao concurso os indivíduos que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a. Sejam maiores ou emancipados;
- b. Sejam portugueses ou, sendo estrangeiros, sejam detentores de títulos válidos de permanência no território nacional;
- c. Residam no concelho de Borba;
- d. Cujo rendimento do agregado familiar *per capita* seja igual ou inferior ao montante do IAS;
- e. Cujo agregado familiar possua o número de elementos previstos no artigo 5.º do presente Programa;

- f. Cujos elementos do agregado familiar não tenham dívidas ao Município vencidas há mais de três meses;
- g. Que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

#### Artigo 8.º

##### **Impedimentos**

1. Está impedido de arrendar a habitação, cuja atribuição em regime e de arrendamento apoiado é objeto do presente concurso, quem se encontre abrangido por uma das seguintes situações:
  - a. Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
  - b. Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
  - c. Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
  - d. Preste falsas declarações ou omita informação relevante no procedimento;
  - e. Tenha cedido habitação em regime de renda apoiada a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
  - f. Tenha ocupado ilicitamente habitação pertencente ao Município;
  - g. Enquanto arrendatário tenha sido sujeito a despejo ou abandonado uma habitação municipal.
2. As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.
3. No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.
4. O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

#### Artigo 9.º

##### **Critérios de hierarquização e ponderação das candidaturas**

1. Para efeitos da sua hierarquização as candidaturas serão avaliadas segundo os seguintes critérios:

a. O rendimento mensal *per capita* do respetivo agregado familiar será pontuado de acordo com o seguinte quadro:

Rendimento mensal per capita / % IAS	Pontuação
<12,5%	7
≥ 12,5% e < 25%	6
≥ 25% e < 35%	5
≥ 35% e < 45%	4
≥ 45% e < 55%	3
≥ 55% e < 75%	2
≥ 75% a ≤ 1,2.IAS	1

b. A percentagem do valor dos encargos atuais com a habitação, saúde e educação relativamente ao rendimento mensal do respetivo agregado familiar será pontuada de acordo com o seguinte quadro:

Índice do valor dos encargos	Pontuação
=0%	0
<15%	1
≥ 15% e < 25%	2
≥ 25% e < 35%	3
≥ 35% e < 45%	4
≥ 45% e < 55%	5
≥ 55% e < 65%	6
≥ 65% e < 75%	7
≥ 75%	8

c. A pontuação das candidaturas em matéria de composição do agregado familiar será efetuada nos seguintes moldes:

Membros do agregado familiar	Pontuação
Nº de pessoas que compõem o agregado	1
Por cada dependente menor	1
Por cada dependente a estudar	+1
Por cada pessoa c/ deficiência	+1
Por cada pessoa c/ mais de 65 anos	+1
Por cada pessoa c/ incapacidade permanente	+1

Por cada pessoa desempregada	+1
------------------------------	----

d. A pontuação das candidaturas em matéria de avaliação das condições de habitabilidade da residência atual será efetuada nos seguintes moldes:

Tipo de alojamento	Pontuação
Moradia	1
Apartamento	2
Anexo / Parte não autónoma de moradia ou apartamento	3
Estrutura provisória (barraca, contentor, roulotte, etc.)	4
Sem habitação	5

Título de ocupação	Pontuação
Habitação própria	1
Habitação arrendada	2
Habitação emprestada	3
Coabitacão	4
Sem habitação <sup>1</sup>	5

Nível de Conservação da Habitação <sup>2</sup>	Pontuação
Excelente	1
Bom	2
Médio	3
Mau	4
Péssimo	5

Índice de ocupação <sup>3</sup>	Pontuação
< 2	1
>=2 e <=3	2
>=4	3

Condições da Habitação	Pontuação
Sem instalações sanitárias	1
Sem água canalizada	+1
Sem eletricidade	+1

<sup>1</sup> Inclui situações de residência em estrutura provisória

<sup>2</sup> A determinar de acordo com o disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

<sup>3</sup> Proporção de membros do agregado familiar por quarto de dormir

Sem saneamento	+1
Sem quartos	+1

2. O rendimento mensal per capita previsto na alínea a) do número anterior resultará da soma de todos os rendimentos líquidos auferidos pelo agregado familiar, designadamente vencimentos, remuneração de trabalho independente e prestações sociais, dividida pelo número dos seus elementos.
3. Para efeitos de aplicação da alínea b) do n.º 1 serão considerados encargos atuais com saúde e educação do agregado familiar, os que tenham sido declarados na Declaração de IRS apresentada.
4. Nas situações em que o concorrente não possua habitação ser-lhe-á, no que se refere aos critérios atinentes ao nível de conservação da habitação, índice de ocupação e condições da habitação, previstos na alínea d) do n.º 1, atribuída a pontuação máxima.

#### Artigo 10.º

##### **Classificação e hierarquização dos concorrentes**

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação dos critérios e respetiva pontuação constantes do artigo anterior.
2. Os concorrentes serão ordenados de acordo com o previsto no número seguinte e por ordem decrescente do somatório dos pontos obtidos.
3. Têm preferência na atribuição da habitação:
  - a. As famílias monoparentais;
  - b. As que integrem menores ou pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;
  - c. As vítimas de violência doméstica.
4. A habitação será atribuída ao concorrente que se encontre em primeiro lugar na lista de classificação definitiva.
5. Em caso de empate relativo ao primeiro lugar na lista de classificação definitiva a habitação será atribuída ao concorrente cujo agregado familiar apresentar um menor rendimento mensal, *per capita*, descontados os respetivos encargos com a habitação permanente, saúde e educação.

#### **CAPITULO III**

#### **PROCEDIMENTO**

##### Artigo 11.º

##### **Júri**

1. O júri do concurso será composto por três elementos efetivos e dois suplentes a designar por despacho do Presidente da Câmara.

2. O júri integrará dois técnicos superiores da área da ação social e como suplentes um técnico superior arquiteto e um técnico superior consultor jurídico.

#### Artigo 12.º

##### **Abertura do concurso**

1. O concurso de classificação será aberto por deliberação da Câmara Municipal.
2. O anúncio de abertura do concurso será publicitado no site da Câmara Municipal de Borba e por afixação nos locais de estilo.
3. Do anúncio do concurso constarão:
  - a. Tipo de procedimento;
  - b. Datas do procedimento;
  - c. Identificação, tipologia e área útil da habitação;
  - d. Regime do arrendamento;
  - e. Critérios de acesso ao concurso, 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 definitiva dos candidatos apurados.
4. A abertura do concurso deverá ser também publicitada por meio de aviso a afixar no prédio em que a habitação se integra.

#### Artigo 13.º

##### **Formalização da candidatura**

1. A candidatura ao concurso deve ser formalizada por meio de requerimento próprio a fornecer pelo Balcão Único da Câmara Municipal de Borba.
2. O requerimento deve ser devidamente preenchido e entregue no Balcão Único.
3. O requerimento de candidatura deve ser acompanhado com os seguintes documentos:
  - a. Requerente – Apresentar Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade;
  - b. Representante – Apresentar Documento(s) comprovativo(s) da qualidade de representante
  - c. Apresentar Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade de todos os membros do agregado familiar;
  - d. Atestado de Residência no Concelho, emitido pela Junta de Freguesia da área da residência, com indicação da composição do agregado familiar;

- e. Certidão emitida pela Autoridade Tributária há menos de 1 mês, que identifique os bens imóveis de que sejam proprietários ou usufrutuários os elementos do agregado familiar, ou que ateste a sua inexistência;
- f. Fotocópia da última Declaração de IRS apresentada, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado familiar;
- g. Documento emitido pelo Instituto da Segurança Social, I.P. que identifique as prestações sociais de que os elementos do agregado familiar são beneficiários, ou que ateste a sua inexistência;
- h. Documento emitido pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional, I.P. atestando a inscrição como desempregado dos membros do agregado familiar que se encontrem nessa situação;
- i. Documento comprovativo de matrícula em estabelecimento de ensino de todos os elementos estudantes;
- j. Documento emitido pelos serviços sociais do estabelecimento de ensino superior frequentado pelos elementos do agregado familiar que ateste a atribuição ou não de bolsas de estudo e respetivo montante, quando aplicável;
- k. Atestado médico comprovativo de incapacidade permanente dos membros do agregado familiar nesta situação;
- l. Atestado médico comprovativo de deficiência física/mental dos membros do agregado familiar nesta situação, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- m. Três últimos recibos da renda da habitação permanente do agregado familiar;
- n. Despesas mensais do agregado familiar (educação e saúde);
- o. Fotocópia dos últimos 3 recibos mensais de vencimento do agregado familiar, quando aplicável;
- p. Comprovativo de estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável.

4. Os candidatos podem ainda juntar, a título facultativo, todas as informações consideradas relevantes à apreciação da sua situação real.
5. Constitui crime imputável ao concorrente a prestação de falsas declarações na instrução do procedimento, inclusive por inexatidão ou omissão de dados relevantes.
6. Presume-se que o agregado aufere rendimento superior ao declarado, quando o mesmo seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

#### Artigo 14.º

##### **Pedidos de esclarecimento e consulta**

1. Todas as informações e esclarecimentos necessários deverão ser solicitados junto do Balcão Único da Câmara Municipal de Borba, sito no Edifício dos Paços do Concelho, dentro do seguinte horário: 08:30h às 16:00h.
2. O programa de concurso poderá ser consultado no Balcão Único da Câmara Municipal de Borba, no horário referido no número anterior, ou no site do Município.

#### Artigo 15.º

##### **Motivos de exclusão**

Serão excluídos os concorrentes:

- a. Formalizem a respetiva candidatura fora do período referido no n.º 1 do art.º 3.º;
- b. Que não apresentem qualquer documento necessário à instrução do processo, nos termos do artigo anterior;
- c. Que não cumpram todos os requisitos de acesso ao concurso previstos no art.º 7.º;
- d. Relativamente aos quais se comprove terem prestado falsas declarações na instrução do procedimento.

#### Artigo 16.º

##### **Instrução do procedimento**

1. Durante a análise técnica das candidaturas poderão ser solicitados esclarecimentos adicionais ou realizadas visitas domiciliárias aos concorrentes.
2. Para determinação da pontuação a atribuir no âmbito dos critérios constantes da alínea d) do n.º 1 do art.º 9.º será efetuada vistoria técnica à habitação permanente do concorrente.
3. Será elaborado pelo júri relatório fundamentado referente a cada uma das candidaturas apresentadas, cujos concorrentes não tenham sido excluídos, com indicação expressa das pontuações e classificação final atribuídas, nos termos dos artigos 9.º e 10.º do presente programa.

#### **CAPITULO IV**

#### **REGIME DO ARRENDAMENTO**

#### Artigo. 17.º

##### **Regime de arrendamento apoiado**

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

#### Artigo 18.º

##### **Cálculo da renda**

1. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal líquido, o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar.
2. A Renda Base é determinada com base nos seguintes valores:

T1 – 20,00€

T2 – 40,00€

T3 – 70,00€

T4 – 100,00€

3. As correções ao valor determinado no n.º 2 do presente artigo são efetuadas ao (RML) Rendimento Mensal Líquido do agregado familiar, com os seguintes critérios:

- 20% (igual ou inferior a 50% do valor do IAS), 15% (entre 50% e 70% do valor do IAS) e 10% (a cima de 70% do valor do IAS até ao seu limite);
- 2% por cada elemento **idoso** (idade igual ou superior a 65 anos);
- 2% por cada **dependente**;
- 2% por cada elemento com **deficiência** ou incapacidade superior a 60%;
- 2% se se tratar de família **monoparental**;
- 2% por cada elemento com **estatuto de vítima**.

- 3.1. Se o AF apresentar **despesas de saúde** na seguinte distribuição:

- 2% (despesas iguais ou superiores a 30€/mensais);
- 3% (despesas entre os 30€ e os 50€ mensais);
- 4% (despesas entre os 50€ e os 70€ mensais);
- 5% (despesas iguais ou superiores a 70€/mensais).

4. As definições inerentes à aplicação do cálculo da renda são as referenciadas no art.º 6.º do Capítulo I.

#### Artigo 19.º

##### **Renda máxima e mínima**

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais vigente.
2. 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.

## Artigo 20.º

### **Atualização e revisão da renda**

1. 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 arrendatário nas situações de:
  - a. Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
  - b. Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 6.º em caso de 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.
2. A revisão da renda por iniciativa do Município com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
3. A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo, a cada três anos.

## CAPÍTULO V

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

## Artigo 21º

### **Resolução de dúvidas**

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente Programa de Concurso e as respetivas omissões, serão resolvidas por despacho do Presidente da Câmara, tendo por base a legislação aplicável, com as adaptações consideradas convenientes.