PROPOSTA:

PROGRAMA DE CONCURSO POR SORTEIO PARA ATRIBUIÇÃO DE FOGOS EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Capítulo I
Disposições gerais

Artigo 1º
Lei Habilitante

O presente programa é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65º, n.º 7, do artigo 112º, n.º 2 do 235º e 241º todos da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25º conjugado com a alínea k) do n.º 1, do artigo 32º e nas alíneas h) e i) do artigo 23º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e ao abrigo do "1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", aprovado pelo Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Artigo 2º
Objeto e Âmbito

1. O presente programa de concurso por sorteio foi criado no âmbito de novas respostas habitacionais concebidas pela Hab**évora**, E.M. e estabelece o regime, as regras e as condições de acesso aplicáveis às habitações que integram o seu parque habitacional, reabilitadas a partir do programa "1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", tendo em conta um intervalo de uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais que não encontram resposta no arrendamento em mercado livre.
2. São destinatários/as do presente concurso, todos/as os/as residentes no concelho de Évora e/ou trabalhadores/as no concelho de Évora que reúnam as condições estabelecidas no presente programa.
3. As habitações objeto do presente concurso destinam-se a residência permanente de agregados habitacionais, elegíveis ao abrigo do "1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, contribuindo para a concretização do "Investimento RE-CO2-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação" do Plano de Recuperação e Resiliência. - Consultar Anexo I.

Artigo 3.º

Fins

1. O Programa de Concurso por Sorteio prossegue os seguintes fins:
   a) Aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;
   b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis aos rendimentos mensais disponíveis pelo agregado familiar;
   c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
   d) Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
   e) Melhorar a sustentabilidade do parque edificado existente.

Artigo 4.º

Definições

1. Nos termos do presente programa de concurso, entende-se por:

   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, bem como por quem tenha sido autorizado pelo/a senhorio/a a permanecer na habitação;

   b) Agregado habitacional, a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a alojamento ao abrigo do presente programa, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;

   c) Deficiente, pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

   d) Dependente, elemento do agregado habitacional que seja menor ou que tendo idade inferior a 26 anos, não aufira rendimento mensal líquido superior ao Indexante dos Apoios Sociais;

   e) Rendimento mensal líquido, o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado habitacional, 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 artigo 3.º, da Lei n.º 32/2016 de 24 de Agosto; 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 IRS, 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, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis nºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos

se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.

f) Renda condicionada, renda máxima aplicável ao arrendamento dos fogos durante um período de 20 anos contados da data da primeira transmissão dos mesmos, cessando a sujeição a esse regime de renda por caducidade pelo decurso do referido prazo ou por transmissão decorrente de venda executiva, de dação ou de outra forma de pagamento de dívidas de empréstimos bancários de que aqueles fogos constituam garantia.

Capítulo II

Condições de acesso, critérios e seleção de candidaturas para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado

Artigo 5.º

Regime

1. Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente programa de concurso e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.
2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado será efetuada, conforme determinado na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto e Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, mediante procedimento de concurso por sorteio.
3. O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados habitacionais que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pela entidade locadora e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.
4. A homologação e deliberação da atribuição de uma habitação nas situações referidas no número anterior, compete à Gerência Plural da Hab**évora**, E.M.

Artigo 6.º

Condições gerais de acesso

1. Pode aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado quem cumulativamente:

a) Possua idade igual ou superior a 18 anos, residente no país desde que com título válido de permanência em território português;

b) Seja residente no Concelho de Évora há 2 anos ou mais e/ou o/a candidato/a que resida em concelhos limítrofes e que comprove o exercício da sua atividade laboral ininterrupta, há 2 anos ou mais no concelho de Évora;

c) Apresente uma taxa de esforço que se posicione entre os 10% e 25% calculada sobre o rendimento mensal líquido, face à maior renda condicionada dos fogos com maior valor patrimonial de tipologia adequada, à composição do agregado habitacional, existente no parque habitacional da Hab**évora**, E.M.;

i. O rendimento mensal é calculado de acordo com a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto;

d) Não esteja abrangido/a por nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

Artigo 7.º

Critérios de Atribuição

1. A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante critérios de avaliação sobre os/as candidatos/as e seu agregado habitacional.

2. Não é permitida qualquer discriminação em respeito ao princípio da igualdade vertido no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa.

Artigo 8.º

Impedimentos e Exclusões

1. Estão impedidos de candidatura no presente concurso de sorteio, de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, os/as candidatos/as ou os elementos do agregado habitacional inscrito que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Sejam proprietários/as de habitação ou fração habitacional;

b) Sejam detentores/as a qualquer título, usufruto ou arrendamento, que lhe confere a si e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação em condições adequadas, conforme referido no artigo 5.º do anexo I do presente programa;

c) Estejam a usufruir de apoios públicos a qualquer título para fins habitacionais;

d) Tenham beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

e) Mantenham dívida por regularizar referente a rendas de habitação social para com a Hab**évora**, E.M., independentemente de ter caducado ou cessado o direito de ocupação de habitação social ou o contrato de arrendamento apoiado;

f) Que, para efeito, respetivamente, 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;

g) Tenham anteriormente beneficiado de habitação social, que tenham cedido a mesma a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

h) Tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação social em Évora, nos últimos dois anos, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de arrendamento apoiado.

2. O/A Candidato/a deve comunicar à Hab**évora**, E.M. a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou de qualquer membro do agregado habitacional, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3. Constitui impedimento de aceitação da candidatura, a falta de preenchimento do Requerimento de Candidatura e a instrução da mesma com todos os documentos exigidos.

Artigo 9.º

Formalização da Candidatura

1. A candidatura formaliza-se mediante atendimento técnico pelo Serviços de Ação Social da Hab**évora**, E.M., sitos na Rua de Diogo Cão, nº 19, R/C em Évora, em horário de expediente, devendo o/a candidato/a agendar o respetivo atendimento ou remeter por correio eletrónico, o Requerimento de Candidatura, para o endereço geral@habevora.pt.

2. No ato de formalização da candidatura, presencial ou por correio eletrónico, deverá entregar obrigatoriamente os documentos enunciados no anexo II do programa de concurso.

3. O prazo para a apresentação das candidaturas é de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da publicitação do anúncio de abertura do concurso.

Artigo 10.º

Apreciação liminar das candidaturas

1. Após a receção da candidatura, a Hab**évora**, E.M. realiza uma apreciação liminar no prazo de 10 (dez) dias úteis, para efeito da sua admissão ao concurso por sorteio.

2. Considera-se liminarmente improcedente a candidatura cujo agregado habitacional não reúna cumulativamente as condições definidas no artigo 6.º do presente programa, nem nenhum dos impedimentos previstos no artigo 8.º.

Artigo 11.º

Adequação das habitações

1. A habitação deve ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado habitacional, de modo a evitar situações de subocupação ou sobreocupação de acordo com a tabela em Anexo II da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e a definição de Índice de lotação de alojamento do INE.

2. A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à mínima prevista na tabela referida no número anterior, se tal se justificar mediante prévia análise técnica dos Serviços de Ação Social da Hab**évora**, E.M.

3. São fundamentos elegíveis para a análise técnica referida no n.º 2 do presente artigo, as características do agregado habitacional, nomeadamente, graus de parentesco, género, razões materiais, patologias físicas e psíquicas, desde que devidamente comprovadas.

Capítulo III

Do procedimento de atribuição das habitações

Artigo 12.º

Atribuição de habitação

1. As habitações objeto do concurso são as identificadas pela Hab**évora** E.M., mediante publicitação da oferta das mesmas, a efetuar nos termos do disposto no artigo 12.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

2. A atribuição de uma habitação, alvo de sorteio público, é efetuada aos/às candidatos/as que cumpram as condições de acesso e não possuam nenhum impedimento.

3. O sorteio para atribuição das habitações decorre em ato público, em data e local publicitado no sítio da Internet e afixado nas instalações da empresa através de anúncio próprio.

Artigo 13.º

Procedimentos de seleção

1. As candidaturas elegíveis, constarão de uma listagem, por tipologia, ordenada por número de entrada e afixada nos serviços da empresa e no sítio da Internet.

2. Os/As candidatos/as elegíveis, com direito à atribuição de uma habitação, poderão ser notificados/as, para no prazo de 5 dias úteis, validarem as condições sociais, económicas e habitacionais que deram origem à integração do agregado habitacional na listagem de candidatos/as elegíveis.

3. Após publicitação da listagem de candidatos/as elegíveis no sítio da Internet e nos serviços da Hab**évora**, E.M, os/as candidatos/as dispõem de 10 dias úteis de período de audiência prévia para se pronunciarem por escrito à Gerência Plural da Hab**évora**, E.M sobre a sua elegibilidade.

4. Após a análise das questões suscitadas em sede de audiência prévia, e/ou decorrentes de factos supervenientes, poderão de aí advir alterações à listagem inicialmente publicitada, obrigando à homologação, por parte da Gerência Plural e republicitação da listagem de candidatos elegíveis, nos locais previstos no número anterior.

5. A listagem inicialmente publicitada que, não seja alvo de quaisquer alterações, considera-se automaticamente definitiva e homologada após o término do prazo de audiência prévia, sendo os seus integrantes alvo de sorteio.

Artigo 14.º

Procedimentos de atribuição

1. De entre os/as candidatos/as sorteados/as, será constituída uma listagem, por tipologia, com os/as candidatos/as selecionados/as e os/as candidatos/as suplentes.

2. Os/As candidatos/as sorteados, com direito à atribuição de uma habitação, poderão ser notificados/as, para no prazo de 5 dias úteis, validarem as condições sociais, económicas e habitacionais que deram origem à integração do agregado habitacional na listagem de candidatos/as elegíveis.

3. Após a validação referida no número anterior, o/a candidato/a será notificado/a para, no prazo de 5 dias úteis, aceitar a habitação atribuída, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo.

4. A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do/a candidato/a ou de algum dos elementos que compõem o agregado habitacional e registada em auto, assinado pelo/a notificado/a.

5. Da notificação da atribuição de uma fração habitacional constarão as menções previstas no n.º 1 do artigo 18.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

6. Não há lugar a atribuição de uma habitação quando se verificar a violação das condições de acesso, previstas no artigo 6.º do presente programa.

Artigo 15.º

Limites de valor de renda

1. O limite mínimo de renda será de 100€.

2. O limite máximo de renda será o valor da renda condicionada do fogo com maior valor patrimonial no parque habitacional da Hab**évora**, E.M., de tipologia adequada à composição do agregado habitacional.

3. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade da Hab**évora**, E.M por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional, uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados habitacionais nos termos do artigo anterior, não podendo,

porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado habitacional.

Artigo 16.º

Exclusões à atribuição da habitação

1. São considerados/as excluídos/as os seguintes candidatos/as selecionados/as:

a) Os que, após homologação da listagem de ordenação de candidaturas elegíveis ou listagem de candidatos/as selecionados/as, se verifique que tenham dolosamente prestado declarações falsas ou inexatas ou usado de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura;

b) Os que, após a notificação prevista no n.º 2 do artigo 15.º, não validaram as suas condições sociais, económicas e habitacionais que deram origem à integração da candidatura na listagem de candidatos/as elegíveis;

c) Recusem a fração habitacional ou após a notificação, efetuada nos termos do n.º 3 do artigo 15.º do presente programa, nada venham dizer dentro do prazo facultado;

d) Não compareçam no ato de outorga do contrato;

e) Não venham a ocupar efetivamente a fração habitacional no prazo de 30 dias contados da data da celebração do contrato de arrendamento.

2. Em caso de exclusão, proceder-se-á à sua substituição pelos/as candidatos/as suplentes, por ordem de sorteio.

Artigo 17.º

Contrato de arrendamento apoiado

A formalização será efetuada no regime de arrendamento apoiado, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sob a forma de contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 18.º

Extinção do procedimento da atribuição de habitação

Considera-se extinto o procedimento, após a assinatura do último contrato de arrendamento.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 19.º
Contagem dos prazos

À contagem dos prazos previstos no presente programa são aplicáveis as regras constantes do artigo 87º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 20.º
Proteção dos dados pessoais

O tratamento dos dados pessoais dos candidatos, arrendatários e elementos dos respetivos agregados habitacionais obedecerá às obrigações impostas pelo Regulamento Geral de Proteção de Dados.

Artigo 21.º
Interpretação e preenchimento de lacunas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente programa ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas por decisão da Gerência Plural ou outro membro com competência delegada, mediante parecer fundamentado emitido pelo Serviço de Ação Social da Hab**évora,** E.M.

ANEXO I

Critérios de elegibilidade do "1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação"

Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho

Artigo 2.º - Âmbito e fins

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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.

(…)

Artigo 5.º - Conceito de condições indignas

Vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

*a) **Precariedade**, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, 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 ou com a não renovação de contrato de arrendamento;*

*b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado 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;*

*c) **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;*

*d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:*

ii) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa;

ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

e) Sobrecarga de custos com a renda ou a prestação mensal do crédito à habitação, quando esta implique uma taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio mensal a que se refere o artigo 9.º, do presente Decreto Lei.

ANEXO II

LISTA DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS
CANDIDATURA AO PROGRAMA DE CONCURSO POR SORTEIO PARA ATRIBUIÇÃO DE FOGOS EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

- ☐ Atestado da Junta de Freguesia a comprovar a morada, tempo de residência e composição do agregado habitacional (parentesco e idade de todos os elementos).
- ☐ Fotocópia dos documentos pessoais de todos os elementos do agregado habitacional (CC ou BI e NIF, devidamente autorizado) ou preenchimento da ficha pessoal de dados.
- ☐ Certidão de património predial negativa referente a todos os elementos do agregado habitacional (Repartição ou Portal de Finanças).
- ☐ Situação profissional com indicação atual dos rendimentos auferidos por cada um dos elementos do agregado habitacional:
  a) **Empregados(as)** – Cópia dos 3 últimos recibos verdes ou de vencimento, se não existirem deve entregar o contrato de trabalho; Declaração de IRS e respetiva Nota de Liquidação mais recentes ou, Declaração de isenção de IRS; comprovativo de baixa médica com valor auferido (quando aplicável).
  b) **Reformados(as)/Pensionistas** – Fotocópias do comprovativo de todas as pensões ou reformas discriminadas com valor auferido, incluindo o Complemento Solidário para Idosos (CSI) e Prestação Social de Inclusão (PSI) e respetivo complemento (quando aplicável); Declaração de IRS e respetiva Nota de Liquidação mais recentes ou Declaração de isenção de IRS.
  c) **Desempregados(as)/CEI e CEI+** – Fotocópia do comprovativo da Segurança Social onde conste o valor atual do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego; caso não beneficie, deve entregar Extrato de Remunerações da Segurança Social e declaração a comprovar que não recebe pensões, subsídios ou apoios; e última Declaração de IRS e respetiva Nota de liquidação ou Declaração de isenção de IRS. Em caso de CEI ou CEI+ deverá entregar o Contrato de Emprego Inserção e o recibo da bolsa de ocupação mensal.
  d) **Beneficiário(a) de RSI** – Fotocópia do comprovativo da Segurança Social onde conste o valor da prestação de Rendimento Social de Inserção a receber atualmente e o nome de todos os constituintes; última Declaração de IRS e respetiva Nota de liquidação ou Declaração de isenção de IRS.
- ☐ **Deficientes:** Atestado Médico de Incapacidade Multiusos a comprovar incapacidade superior a 60% (quando aplicável).

- ☐ **Menores:** Fotocópia de documento comprovativo da Pensão de Alimentos com indicação do valor a pagar pelo respetivo progenitor; declaração comprovativa do Fundo de Garantia de Alimentos Devidos a Menores (quando aplicável), ou declaração de honra assinada pelo titular da inscrição de não recebimento de Pensão de Alimentos (quando aplicável).
- ☐ **Candidatos(as) residentes em concelhos limítrofes:** comprovativo legal em como exercem atividade laboral (contrato de trabalho ou similar) no concelho de Évora, de forma ininterrupta, há mais de dois anos (quando aplicável).
- ☐ **Mapa de responsabilidades de crédito do Banco de Portugal,** de todos os elementos com idade igual ou superior a 18 anos.

NOTA: O processo de candidatura só ficará completo após entrega total dos documentos solicitados