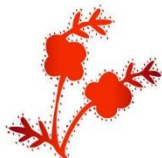


PROGRAMA DO CONCURSO

“PROGRAMA DE CONCURSO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES AO ABRIGO DO 1º DIREITO”



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

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.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Artigo 2º

Objeto e Âmbito

O presente programa define as condições aplicáveis à atribuição de soluções habitacionais ao abrigo do programa de apoio ao acesso à habitação 1.º direito, em regime de arrendamento apoiado, mediante procedimento por inscrição, nos termos do Regulamento Municipal de Acesso à 1.º Habitação ao Abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito aprovado em reunião ordinária da Assembleia Municipal de Nisa de 27 de abril de 2026 e publicado na 2.ª Série do Diário da República em 28 de maio de 2026.

Artigo 3.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 e seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional;
- b) Seja residente no concelho de Nisa e que comprove o exercício da sua atividade laboral há 2 anos ininterruptos no concelho de Nisa ou em concelhos limítrofes.
- 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.
 - 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, do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, bem como do ponto seguinte.

Artigo 4.º

Impedimentos

1- Ainda que se encontrem dentro das condições gerais de acesso do número anterior, encontram-se excluídos de se candidatar a habitação:

a) Quem seja detentor de um título de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe confere, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada;

b) Tenha beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público e não seja dependente ou deficiente;

c) Não seja detentor de contrato de trabalho ou contrato de prestação de serviços, comprovados devidamente;

d) Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, como são os casos de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

e) Tenha o candidato ou algum membro do seu agregado familiar sido titular de um contrato de arrendamento apoiado resolvido com algum dos fundamentos de despejo presentes neste regulamento;

f) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, se encontre em situação de irregularidade ou de incumprimento num espaço e/ou habitação detida, a qualquer título, pelo Município;

g) O candidato, ou membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, tenha a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária ou da Segurança Social.

2- Para efeitos de verificação de não existência de situação de impedimento, o Município de Nisa poderá solicitar a apresentação de documentos ou efetuar oficiosamente as diligências complementares que se considerarem necessárias.

Artigo 5.º

Identificação, topologia e área útil das habitações

Fogos	Tipologia	Área Útil
Casa do Isac:		
Praça da República, nº 128 (fração A) 6050-350 Nisa	T0	50,95 m²
Praça da República, nº 126 (fração B) 6050-350 Nisa	T0	51,72 m²
Praça da República, nº127, 1º esquerdo (fração C) 6050-350 Nisa	T1	51,48 m²

Praça da República, nº127, 1º direito (fração D) 6050-350 Nisa	T2	75,66 m²
Praça da República, nº127, 2º direito (fração F) 6050-350 Nisa	T1	52,60 m²
Travessa do Rossio, nº7, 1º (fração G) 6050-316 Nisa	T2	56,54 m²
Rua de Moçambique, nº 35 6050-375 Nisa	T1	42,10m²
Rua de Angola, nº 17 6050-363 Nisa	T3	67.45m²
Rua de Angola, nº 18 6050-363	T2	52,90m²
Edifício na AV. D. Dinis, bloco A, nº 1, andar /divisão H 6050-348 Nisa	T2	61,35m²
Rua Nossa Senhora da Graça, nº 37 6050-412 Nisa	T1	50.30m²

Artigo 6.º

Regime

1- O direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação das candidaturas apresentadas pelos interessados, nos termos do presente programa de concurso.

2- A Câmara Municipal de Nisa pode excluir uma parte das habitações que integram o património municipal habitacional, do regime referido no número anterior do presente regulamento, considerando a eventualidade de:

a) Situações de emergência social, designadamente, decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;

d) Ruína de edifícios municipais;

e) Programas específicos de resposta a outros segmentos da população que não se enquadrem no presente regulamento, a definir através de regulamento municipal adequado.

3- A competência para acionar a atribuição de habitação, no âmbito do número anterior, é da Câmara Municipal, nos termos do disposto do artigo 33º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Artigo 7.º

Prazos do procedimento de abertura de concurso e seleção de candidaturas

- 1- O anúncio para abertura do presente concurso, será publicitado no sítio da internet do Município de Nisa e pelos meios considerados mais adequados.
- 2- O prazo para apresentação de candidaturas é de **10 dias uteis** a contar do dia seguinte ao da publicitação do Edital do presente concurso.
- 3- Consultada a lista provisória, aos candidatos interessados assiste o direito de se pronunciarem por escrito e no prazo de **dez dias**, sobre a classificação obtida.
- 4- Findo o prazo referido no número interior, a Câmara Municipal procederá à aprovação da lista de classificação definitiva, a qual será afixada nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal de Nisa.

Artigo 8.º

Formalização de Candidatura

- 1 - Cada agregado só poderá efetuar uma candidatura de acordo com a tipologia do seu agregado familiar.
- 2 - A candidatura aos programas desenvolvidos no âmbito do presente Regulamento, realiza-se por:
 - a) E-mail dirigido ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa (através do e-mail: geral@cm-nisa.pt) ou;
 - b) Carta dirigida ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa.
- 3 - A inscrição do candidato formaliza-se com a entrega dos Formulários Nº 1, 2, 3 e 4 (em anexo), devidamente preenchidos, e dos documentos previstos no Anexo II do presente programa.
- 4 - Os formulários para a inscrição encontram-se disponíveis no sítio da internet do Município de Nisa, em suporte digital.

Artigo 9.º

CrITÉrios de Atribuição

- 1 - A atribuição das habitações é efetuada com base na adequação dos agregados familiares às tipologias de habitação disponível, em cada momento.
- 2 - Em caso de empate, o desempate será decidido, por ordem decrescente, de acordo com os seguintes critérios de prioridade:
 - a) Famílias com um ou mais elementos com estatuto de vítimas de violência doméstica; e/ou com necessidade de afastamento do agressor;
 - b) Famílias com um ou mais elementos deficientes;
 - c) Famílias Monoparentais com filho(s) menor(es) de idade;

- d) Famílias com um ou mais elementos com idade superior a 65 anos;

Artigo 10º

Pedidos de esclarecimento e consulta

Todas as informações e esclarecimentos necessários deverão ser solicitados por E-mail dirigido ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa (através do e-mail: geral@cm-nisa.pt) ou Carta dirigida ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa, para posterior agendamento de atendimento com os membros do júri.

Artigo 11.º

Análise das Candidaturas

- 1 - As candidaturas são analisadas pelo júri do concurso.
- 2 - As listas são hierarquicamente ordenadas por ordem decrescente de acordo com as classificações da Matriz de Classificação previsto no Anexo I do presente Programa de Concurso.
- 3 - Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantos os fogos disponíveis para atribuição, por tipologia, e como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
- 4 - Os concorrentes suplentes serão considerados, pela ordem da classificação obtida, por tipologia, para atribuição dos fogos que não venham a ser aceites pelos concorrentes efetivos.

Artigo 12.º

Atribuição de habitação

- 1- Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo 17º do presente regulamento, os procedimentos para a atribuição das habitações são os seguintes:
 - a) As habitações são atribuídas aos agregados familiares pela ordem constante da lista de ordenação das candidaturas de acordo com as várias tipologias.
 - b) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços do Município de Nisa, no dia e hora por este designada, onde lhes é comunicada a habitação atribuída.
 - c) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento até à terceira tentativa, do ato de atribuição.
 - d) Consideram-se, para efeitos da alínea anterior, notificados os candidatos selecionados sendo os suplentes posteriormente convocados nos termos da alínea b) deste artigo.
- 2- O arrendatário deverá ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a entrega das chaves, as quais serão entregues no ato de assinatura do contrato sob pena de caducidade do direito de ocupação.

Artigo 13.º

Limites de valor de renda

- 1 - A renda será calculada nos termos do artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
- 2 - O limite mínimo de renda é o previsto no artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
- 3 - O limite máximo de renda será o valor da renda condicionada do fogo com maior valor patrimonial, de tipologia adequada à composição do agregado habitacional.
- 4 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do Município de Nisa, 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 14.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.

O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, renovando-se automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo estipulação em contrário.

O contrato é redigido e assinado em duplicado, com uma cópia para ambas as partes.

O interessado deve, à data de assinatura do contrato, cumprir todas as condições de acesso exigidas pelo Regulamento Municipal de Acesso à 1.ª Habitação ao Abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito, considerando a habitação como aceite com a assinatura do contrato.

Artigo 15.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 16.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas que surgirem na aplicação o do presente programa ou eventuais omissões serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

Anexo I- Matriz de Classificação de Candidaturas

MATRIZ PARA O CÁLCULO DA PONTUAÇÃO DAS CANDIDATURAS					
Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontos	Coefficiente e Ponderação	Pontuação
Tipo de Pedido	Com Processo de Pedido de Habitação	Não	0	0,1	
		Sim até 5 anos	5		
		Sim com mais 5 anos	10		
Residência no Concelho	Tempo de residência	2 anos	1	0,1	
		Entre 3 a 5 anos	3		
		Mais de 5 anos	5		
Situação Económica	Rendimento Mensal corrigido indexado ao SMN	Superior a 100%	0	0,25	
		Superior a 80% e inferior ou igual a 100%	2		
		Superior a 60% e inferior ou igual a 80%	3		
		Superior a 40% e inferior ou igual a 60%	4		
		Superior a 20% e inferior ou igual a 40%	5		
		Inferior ou igual a 20%	6		
	Tempo de Trabalho	Inferior a 2 anos	0		
		Entre 2 a 3 anos	1		
		Entre 3 a 5 anos	2		
		Mais de 5 anos	3		
Condições de Habitabilidade	Tipo de Alojamento	Edificações/casa arrendada/casa emprestada	0	0,2	
		Partes de edificações/quarto/pensão/estabelecimento coletivo	1		
		Estruturas provisórias/barraca/roulotte/outro	2		
		Sem alojamento/despejo/Precariedade	3		
	Condições Estruturais	Condições regulares	0		
		Condições de insalubridade e insegurança	1		
		Em ruínas/risco de ruir	3		
	Equipamentos Básicos	Condições regulares	0		
		Sem cozinha	1		
		Sem instalações sanitárias	2		

		Sem água/eletricidade/saneamento/Inadequação	3		
	Dimensões da Habitação	Dimensões adequadas ao agregado	0		
		Sobrelotação	1		
Agregado Familiar	Existência de menores	1 elemento	2	0,2	
		2 elementos	4		
		3 ou mais elementos	6		
	Existência de dependentes (maiores de idade) estudantes	Não	0		
		Sim	2		
	Monoparentalidade	Não	0		
		Sim	2		
	Situações específicas	Pessoas com deficiência	1 elemento		1
2 ou mais elementos			3		
Pessoas com 65 ou mais anos de idade		1 elemento	1		
		2 ou mais elementos	3		
Vítimas de violência doméstica		Com estatuto	3		
		Com necessidade de afastamento do agressor	4		
		Pontuação Final da Candidatura			

Nota:

1. Só pode ser pontuado um único indicador em cada categoria. Em valores absolutos, pontuação máxima desta matriz, é de 50 pontos (10 pontos por varável);
2. A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação ponderada com o respetivo coeficiente;
3. Somada a pontuação ponderada de cada categoria obtêm-se a pontuação final de cada candidatura.

Anexo II – Documentos a Apresentar na Proposta

- Cópia dos documentos de identificação civil, fiscal e social de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento de Nascimento/Cartão de Contribuinte/Cartão de Segurança Social);
- Declaração comprovativa do agregado familiar, emitida pelos serviços locais da Segurança Social ou pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;
- Recibo de renda do mês anterior, com a identificação de um dos elementos integrados no agregado familiar concorrente, quando exista;
- Comprovativo da situação socioprofissional do candidato e de todos os elementos do agregado familiar que exerçam atividade laboral remunerada e, em situação de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP);
- Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar (remunerações, pensões, designadamente, reformas, assistência a terceira pessoa, complemento solidário do idoso, complemento por dependência, prestação de rendimento social de inserção, pensão de alimentos, subsídio de desemprego ou subsídio social subsequente de desemprego e subsídio de doença, etc.), emitido há menos de seis meses, pelos serviços competentes;
- Declaração de IRS respeitante ao último ano económico e respetiva nota de liquidação, quando de entrega obrigatória, ou na inexistência desta, a certidão negativa de rendimentos, emitida pela entidade competente;
- Declaração comprovativa dos domicílios fiscais declarados pelo contribuinte candidato a habitação social, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, nos últimos 5 anos;
- Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, emitida há menos de um mês, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
- No caso de menores sob tutela judicial ou administrativa deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais ou comprovativo da

confiança administrativa, designadamente certidão/comprovativo emitido pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, devendo numa e noutra situação constar o valor de pensão de alimentos ou outra prestação a receber em função da atribuição da guarda da criança;

- Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes, menor de idade ou, com idade inferior a 26 anos, emitida pelo Agrupamento ou Estabelecimento Escolar que frequenta;
- Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60% deve ser apresentado atestado médico de incapacidade multiuso comprovativo dessa situação;
- A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes;
- No caso de candidatos divorciados, separados judicialmente de pessoas e bens ou cessação de união de facto, entrega de sentença judicial ou homologação de divórcio da qual conste a partilha dos bens e a decisão quanto à atribuição do direito de uso e habitação da casa de morada de família.