



CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL AO ABRIGO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

1. Identificação do procedimento

1.1. O presente programa define as regras e condições aplicáveis à atribuição de **16 habitações** de propriedade do Município de Fafe, em regime de arrendamento acessível, mediante concurso por classificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual dos artigos 41.º e 42.º, n.º 2, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual (NRAU) e do Decreto Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, segundo a deliberação da Câmara Municipal de Fafe tomada na sua reunião extraordinária realizada em 02 de julho de 2026.

1.2. O concurso prevê a atribuição das habitações referidas no ponto anterior aos candidatos que, no relatório final referido no n.º 8, obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da Matriz de Avaliação dos Candidatos.

2. Objeto do concurso

2.1. As habitações objeto do concurso referidas no número anterior estão listadas no **Anexo I** ao presente programa de procedimento, correspondente à Lista de Habitações a atribuir.

3. Consulta do programa

3.1. O programa de procedimento, incluindo os respetivos anexos, encontram-se disponíveis para consulta no Município de Fafe, no DGAF – Departamento de Gestão Administrativa e Financeira, todos os dias úteis, no horário de atendimento (Segunda-feira: 9h00 - 19h00; Terça-feira a Quinta-feira: 9h00 - 17h00; Sexta-feira: 9h00 - 12h30 horas), desde a data da publicitação por edital, e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Fafe, em www.cm-fafe.pt.

4. Condições de acesso ao concurso

4.1. Podem apresentar candidatura ao presente concurso os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência em território nacional que, cumulativamente:



4.1.1. Tenham idade igual ou superior a 18 anos e igual ou inferior a 35 anos à data de encerramento do período de candidaturas;

4.1.2. Tratando-se de candidatura apresentada por casal, um dos elementos pode ter idade até 37 anos, desde que o outro elemento tenha idade igual ou inferior a 35 anos à data de encerramento do período de candidaturas;

4.1.3. Se encontrem a viver em condições indignas, por se verificar uma das situações previstas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

4.1.4. O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado familiar ou habitacional a que respeita a candidatura seja superior a 1,5 *IAS e inferior a 4*IAS (indexante dos apoios sociais).

4.2. O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado familiar ou habitacional corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

4.2.1. 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;

4.2.2. 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;

4.2.3. 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;

4.3. O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado familiar ou habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, na sua redação atual, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dispõe de informação.

4.4. No caso de não ser possível apurar o rendimento anual nos termos previstos no artigo anterior, o RMM da pessoa ou do agregado familiar ou habitacional é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos no n.º 2, do artigo 3.º Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, corrigido pelos valores das alíneas do número anterior aplicáveis ao caso concreto, sem prejuízo de confirmação posterior com a informação disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).



5. Impedimentos

5.1. Estão impedidos de apresentar ou integrar candidatura ao presente concurso o candidato e os demais elementos do respetivo agregado familiar ou habitacional que se encontrem numa das seguintes situações:

5.1.1. Situações de exclusão de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito, previstas nos termos estabelecidos no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, designadamente:

5.1.1.1. Ser proprietário ou usufrutuário de uma habitação adequada para o respetivo agregado familiar ou habitacional.

5.1.1.2. Ser arrendatário, titular de direito de uso ou habitação ou comodatário de uma habitação adequada para o respetivo agregado familiar ou habitacional;

5.1.1.3. Ter 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;

5.1.1.4. Ser 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.

5.2. As situações previstas nos n.ºs 5.1.1.1 e 5.1.1.2 não constituem causa de exclusão quando se verifique uma das seguintes situações:

5.2.1. O prédio ou fração não estar em condições de satisfazer o fim habitacional

5.2.2. O direito relativo ao prédio ou fração ser detido ou ter sido adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar ou habitacional;

5.2.3. A distância mais curta entre o prédio ou fração e o local de trabalho da pessoa ou dos titulares do agregado familiar ou habitacional ser superior a 100 km; ou;

5.2.4. O candidato ou elemento do agregado familiar ou habitacional ser vítima de violência doméstica.

5.3. As situações justificativas previstas no n.º 5. 2 devem ser devidamente comprovadas e são sujeitas a avaliação do júri do concurso



6. Forma e prazo de candidaturas

6.1. A candidatura deve ser submetida entre o dia **06/07/2026 e 24/07/2026**, submetida presencialmente nas instalações da Câmara Municipal de Fafe ou nas instalações da Junta de freguesia de residência, através da Plataforma GoSocial, no horário de funcionamento.

6.2. A candidatura deve ser redigida obrigatoriamente em língua portuguesa, sob pena de exclusão, nos termos estabelecidos no presente procedimento de concurso, boletim de candidatura e plataforma GoSocial, incluindo:

6.2.1. Preenchimento do Boletim de Candidatura (MOD. 025.DCS) para caracterização dos elementos do agregado familiar ou habitacional e da condição habitacional atual;

6.2.2. Apresentação da documentação constante no Anexo II, do presente procedimento de concurso e nos termos do Boletim de Candidatura;

6.2.3. Preenchimento de declaração sob compromisso de honra quanto à veracidade das declarações prestadas no processo de candidatura e de não impedimento (Anexo II - Boletim de Candidatura);

6.2.4. Consentimentos relativos ao Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) e do preenchimento correto e completo do processo de candidatura (Anexo III - Boletim de Candidatura).

6.3. Os serviços técnicos da câmara municipal ou da junta de freguesia, consoante o caso, submetem a candidatura apresentada quando esta contenha todos os documentos indicados no ponto anterior.

6.3.1. Nos casos em que haja algum documento em falta, os serviços técnicos da câmara municipal ou da junta de freguesia informam o candidato sobre esse facto.

6.3.2. Caso o candidato pretenda, ainda assim, submeter a candidatura, os serviços técnicos da câmara municipal ou da junta de freguesia, consoante o caso, procedem à sua submissão, informando que a mesma poderá ser rejeitada pelo júri, nos termos previstos do n.º 7 do presente aviso.

7. Relatório preliminar

7.1. Após o encerramento do período de apresentação das candidaturas, o júri elabora um relatório preliminar no qual consta a lista provisória de ordenação das



candidaturas admitidas e das candidaturas a excluir, indicando o respetivo motivo de exclusão.

7.2. São excluídas as candidaturas que se encontrem nalguma das seguintes situações:

7.2.1. Falta de clareza, omissão ou contradição insanáveis que prejudiquem a compreensão da candidatura;

7.2.2. Não reunir as condições de acesso referidas no n.º 4;

7.2.3. Verificação de alguma das situações de exclusão ou impedimento previstas no n.º 5, sem que as mesmas estejam justificadas nos termos do n.º 5.2;

7.2.4. Incumprimento do prazo ou da forma de apresentação da candidatura estabelecidos no n.º 6.

7.3. Pode ser solicitada a colaboração dos interessados para esclarecimento da respetiva situação habitacional, económica ou social, podendo, para o efeito, o júri solicitar aos candidatos:

7.3.1. A apresentação de elementos adicionais que se mostrem necessários;

7.3.2. A comparência nas instalações da Câmara Municipal de Fafe em data e hora a indicar, para entrevista destinada a obtenção de esclarecimento presencial sobre os aspetos indicados na convocatória;

7.3.3. A visita ao local de habitação do candidato e do seu agregado familiar ou habitacional.

7.4. O júri pode, ainda, obter ou confirmar junto de outras entidades públicas informações relativas às declarações prestadas na candidatura, nos termos da declaração referida no n.º 6.3.5.

7.5. As candidaturas admitidas são ordenadas com base nos critérios de hierarquização e ponderação e nos critérios de desempate definidos na Matriz de Avaliação dos Candidatos, constante no Anexo III ao presente programa de procedimento.

7.6. A lista do relatório preliminar, sujeita a publicação não nominal, será publicitada por Edital no átrio dos Paços do Concelho, sito na Avenida 5 de Outubro, em Fafe, e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Fafe, em www.cm-fafe.pt, sendo que os candidatos podem apresentar reclamação dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do dia da publicitação.

8. Relatório Final



8.1. Decididas as eventuais reclamações, o júri procede à elaboração do relatório final, no qual consta a proposta de lista de classificação final, com a identificação das candidaturas excluídas e proposta de atribuição de habitações por tipologia, a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Fafe.

8.2. A proposta de lista de classificação final e de atribuição é ordenada por ordem decrescente e homologada pela Câmara Municipal e sujeita a publicitação não nominal.

9. Adequação da tipologia

9.1. A fim de evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, a habitação a atribuir em regime de arrendamento acessível deve possuir tipologia adequada à composição do agregado familiar ou habitacional, nos seguintes termos:

Composição do agregado familiar ou habitacional	Tipologia Adequada *	
	Mínima	Máxima
1 pessoa	T0	T1/2
2 pessoas	T1/2	T2/4
3 pessoas	T2/3	T3/6
4 pessoas	T2/4	T3/6
5 pessoas	T3/5	T4/8
6 pessoas	T3/6	T4/8

* A tipologia é definida pela expressão “T n/n”, em que “T” representa o número de quartos e “n” a capacidade de alojamento em número máximo admissível de pessoas.

10. Atribuição das habitações

10.1. A atribuição das habitações observa a ordenação do relatório final referido no n.º 8, tendo em consideração a respetiva adequação da tipologia do fogo à composição do agregado nos termos do 9.1 com o objetivo de dar resposta ao maior número possível de agregados familiares ou habitacionais.

10.2. O processo de atribuição de habitações será desenvolvido de forma contínua, mediante a atribuição aos candidatos, pela ordem da classificação obtida, de habitações de tipologia adequada aos respetivos agregados familiares ou habitacionais, até ao esgotamento das habitações a atribuir, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

10.3. Quando não existam habitações em número suficiente para todos os candidatos elegíveis para a mesma tipologia e que tenham obtido a mesma pontuação, as habitações disponíveis para essa tipologia são atribuídas por sorteio



público entre esses candidatos, em data a definir pela Câmara Municipal de Fafe, notificando-se todos os candidatos abrangidos.

10.4. O sorteio previsto no número anterior deve apresentar resultados por ordem sequencial, a qual será tida em consideração em caso de desistência ou outra forma de cessação da atribuição.

10.5. As candidaturas admitidas para as quais se tenham esgotado fogos de tipologia adequada são colocadas em lista de espera, de acordo com a pontuação e tipologia mínima, para os efeitos previstos no n.º 12

10.6. Caso subsistam habitações para as quais não haja candidatura adequada em função da tipologia admissível, o concurso termina, podendo essas habitações ser objeto de outro procedimento ou usadas para atender às situações excecionais previstas no artigo 14.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

11. Notificação da atribuição

11.1. A Câmara Municipal de Fafe notifica o candidato da atribuição, indicando a sua tipologia, localização e características.

11.2. A atribuição é condicionada à inexistência de alguma das situações previstas no n.º 5, caducando caso a mesma se verifique.

12. Desistência

12.1. São considerados desistentes os candidatos selecionados para a atribuição que, sem motivo devidamente justificado:

12.1.1. Não compareçam injustificadamente à assinatura do contrato de arrendamento ou não procedam à assinatura do mesmo;

12.1.2. Não ocupem o fogo no prazo de 30 (trinta) dias corridos após a celebração do contrato em regime de arrendamento acessível;

12.1.3. Omitam informação dolosamente, ou que prestem declarações falsas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

12.2. Sem prejuízo da impossibilidade de cumprimento dos n.ºs 12.1.1 e 12.1.2, não constitui causa de desistência quando seja justificada pela ausência de condições de acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto,



na sua atual redação, caso ocorra deficiência ou mobilidade condicionada do candidato ou de algum elemento do agregado familiar ou habitacional.

12.3 A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da apresentação de atestado médico e de vistoria à habitação por parte dos serviços municipais, na sequência da recusa do candidato.

12.4 A habitação que fique disponível em resultado de processo de desistência, nos termos previstos nos n.ºs 12.1 e 12.2, será atribuída ao candidato seguinte, considerando a lista de ordenação do mesmo procedimento e a adequação do agregado familiar ou habitacional à tipologia da habitação.

12.5 Os candidatos desistentes nos termos do n.º 12.1 ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na qualidade de elemento de agregado familiar ou habitacional concorrente, pelo período de 2 (dois) anos.

12.6. A verificação de uma situação de desistência compete ao júri do concurso e está sujeita a homologação pelo órgão competente para a aprovação do relatório final referido no n.º 8.

13. Contrato de arrendamento

13.1. A atribuição da habitação na sequência do presente concurso dá origem à celebração, com o candidato, de um contrato de arrendamento urbano, nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual (NRAU) e das disposições pertinentes do Código Civil, tendo por objeto a habitação atribuída, para residência permanente do agregado familiar ou habitacional apresentado na candidatura.

13.2. Ao contrato de arrendamento a que se refere o número anterior aplica-se, também, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 18.º, do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;

13.3. O contrato deve assegurar as seguintes condições:

13.3.1. O valor da renda mensal a pagar pelos arrendatários corresponde a 30% do RMM do agregado familiar ou habitacional, nos termos previstos no n.º 4.2, sem prejuízo do disposto no número seguinte:

13.3.2. O valor da renda mensal não pode, em qualquer caso, exceder o valor máximo de preço de renda aplicável à habitação nos termos do artigo 10.º, do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;

13.3.3. Há lugar ao pagamento de um mês de caução na data de celebração do contrato, além do mês da renda;



13.3.4. Não há lugar ao pagamento de rendas antecipadas;

13.3.5. Não é exigida a apresentação de fiador;

13.3.6. O prazo do contrato é de cinco anos;

13.3.7. O contrato é renovável por períodos idênticos, desde que:

13.3.7.1. O RMM do agregado não exceda, no ano anterior ao da renovação, o valor correspondente a 4*IAS;

13.3.7.2. Não tenha havido incumprimento do contrato por parte do arrendatário;

13.3.7.3. No presente procedimento ou na celebração e execução do contrato de arrendamento, não tenham sido utilizados pelo candidato e arrendatário meios fraudulentos, prestação culposa de falsas declarações ou omissão dolosa de informação relevante para a avaliação da candidatura ou para o cumprimento do contrato de arrendamento.

14. Dúvidas e omissões

14.1. As dúvidas relativas à interpretação do presente programa de concurso são resolvidas por deliberação do júri de concurso, sem prejuízo do disposto no n.º 17.

15. Comunicações e notificações

15.1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as comunicações entre os candidatos e o Município podem ser efetuadas pelos seguintes meios:

15.1.1. Por correio eletrónico (gosocial@cm-fafe.pt), através da área de acesso reservado da plataforma eletrónica do Município, ou, em caso de consentimento do interessado, para o endereço de correio eletrónico por este indicado;

15.1.2. Pessoalmente, junto dos serviços da Câmara Municipal de Fafe, lavrando-se auto a assinar pelas partes.

15.2. As notificações de atos administrativos, designadamente os relativos à exclusão ou admissão de candidaturas, à atribuição de habitações, à celebração do contrato de arrendamento ou à decisão de reclamações podem ser efetuadas pelos seguintes meios:

15.2.1. Correio registado simples;

15.2.2. Notificação pessoal;



15.2.3. Mensagem de correio eletrónico.

16. Júri do concurso

16.1. O procedimento de concurso é dirigido por um júri, com a seguinte composição:

16.1.1. Presidente: José Augusto Ferreira, Diretor de Departamento - DGAF

16.1.2. Vogal Efetivo: Sara Ribeiro, Técnica Superior - DSE

16.1.3. Vogal Efetivo: Cristina Leite - Técnica Superior – DSE- DCS

16.1.4. Vogal Suplente: Clotilde Oliveira (substitui o presidente na suas faltas e impedimentos, Chefe de Divisão, DGAF -DAJC

16.1.5. Vogal Suplente: Paulo Costa, Técnico Superior – DGEI

17. Lei aplicável

17.1. Aplicam-se ao presente procedimento:

17.1.1. O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e a respetiva regulamentação, na sua redação atual;

17.1.2. O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e a respetiva regulamentação, na sua redação atual;

17.1.3. O Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual (NRAU) e as pertinentes disposições do Código Civil.

17.1.4. A Lei nº 83/2019 de 3 de setembro.

17.1.5. O Código do Procedimento Administrativo, Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

17.1.6 Regulamento Municipal de Habitação Pública de Fafe.

Fafe, 30/06/2026

O Presidente da Câmara Municipal de Fafe

Dr. Antero Barbosa