

**MUNICÍPIO DO SEIXAL****Aviso n.º 18370/2023**

*Sumário:* Projeto do Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal.

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal:

Torna público, para os efeitos do disposto nos artigos 99.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação n.º 261/2023-CMS, tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal do Seixal, do dia 6 de setembro, e nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e alínea *k*) do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com a redação atualizada pela Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, que corre termos pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis o período de consulta pública do Projeto de Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal.

As sugestões ou observações deverão ser dirigidas, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal, remetidas via postal para a Câmara Municipal do Seixal, sita na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal, 2840-001 Seixal, ou para o endereço eletrónico [camara.geral@cm-seixal.pt](mailto:camara.geral@cm-seixal.pt).

**Projeto de Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal**

## 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 fundamentais, como a educação, a saúde, o emprego.

O Município do Seixal tem vindo a promover a oferta de habitação em diversas vertentes, designadamente, em regime de arrendamento apoiado destinado aos estratos sociais mais carenciados, bem como diversas respostas de acolhimento temporário destinadas a munícipes em situações de sem-abrigo ou de violência doméstica.

Contudo, a concretização de uma política de habitação orientada para os grupos mais vulneráveis implica, necessariamente, a definição de um limiar de acessibilidade ao mercado de habitação, que identifique o rendimento abaixo do qual as famílias não conseguem aceder ao mercado privado.

Tal limiar exclui dos critérios de admissibilidade as pessoas e agregados familiares da classe média. No entanto, e segundo os dados mais recentes sobre o mercado de venda e arrendamento de habitação no Município do Seixal, existem indicadores que revelam a diminuição da capacidade do Concelho em fixar no seu território a população de classe média, essencialmente devido aos preços de habitação.

Reconhecendo como prioritária a necessidade de dar resposta às novas dificuldades habitacionais, que se alargaram às populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem atualmente aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que criou o Programa de Arrendamento Acessível, o qual foi alterado e renomeado de «Programa de Apoio ao Arrendamento» pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro.

O referido regime de âmbito nacional, prevê, nos seus artigos 23.º e 24.º, a sua compatibilidade com programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, permitindo, assim, a cumulação de benefícios fiscais de âmbito nacional e municipal, tendo em vista a criação de um contexto incentivador do surgimento de uma oferta alargada de imóveis para arrendamento a custos acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares.

Neste contexto, procede-se à criação do Programa de Renda Acessível do Seixal (PRAS), acessível através de uma plataforma eletrónica especificamente criada para o efeito.

O PRAS tem como objetivo estimular o aumento da oferta de arrendamento no Seixal, introduzindo limitações aos valores máximos das rendas aplicáveis.

Para os arrendatários, o PRAS assegura limites máximos dos valores das rendas, por forma a garantir que as famílias tenham sempre acesso a uma habitação adequada, com uma renda acessível, que corresponda a uma taxa de esforço nunca superior a 35 % dos seus rendimentos, promovendo, assim, o alinhamento da oferta habitacional existente no concelho com o orçamento disponível dos agregados familiares da classe média.

O presente regulamento acompanha o Programa de Apoio ao Arrendamento constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

O projeto de Regulamento, que agora se apresenta, depois de aprovado em Reunião de Câmara Municipal, vai ser sujeito a consulta pública pelo prazo de 30 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, e ao abrigo do disposto nos artigos 238.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, alíneas *k*), *r*) e *ee*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na alínea *d*) do artigo 15.º e o n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais e nos artigos 98.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a Assembleia Municipal deverá aprovar o presente projeto, com as alterações propostas em sede de audiência prévia, sob proposta da Câmara Municipal, o presente Regulamento Municipal do Programa de Renda Acessível do Seixal.

## **Regulamento do Programa de Renda Acessível do Seixal**

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1.º**

###### **Lei Habilitante**

O Regulamento do Programa Municipal de Renda Acessível do Município do Seixal, doravante Regulamento, tem como Lei Habilitante o disposto:

a) Na alínea *c*) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa;

b) Nas alíneas *i*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea *g*) do n.º 1 do Artigo 25.º, conjugadas com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;

c) Nos artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual;

d) Nos artigos 23.º e seguinte do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

##### **Artigo 2.º**

###### **Objeto**

1 — O presente regulamento aprova o Programa de Renda Acessível do Seixal, adiante abreviadamente designado por «PRAS», definindo as condições da sua aplicação.

2 — O PRAS é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, vocacionado para incentivar a oferta de habitação para arrendamento a preços inferiores aos do mercado, destinado a pessoas que, preferencialmente, residam ou trabalhem no Município do Seixal.

## Artigo 3.º

## Âmbito

O PRAS é aplicável:

a) Às habitações que se destinem a agregados habitacionais de rendimentos intermédios que residam ou pretendam residir de forma permanente no Concelho do Seixal, abrangendo todas as habitações cujo acesso seja gerido pelo Município do Seixal, em regime de renda com valores acessíveis.

b) Preferencialmente, aos residentes ou trabalhadores no Concelho do Seixal, que pretendam beneficiar das condições de arrendamento ao abrigo do PRAS e que preencham os respetivos requisitos de elegibilidade.

## Artigo 4.º

## Fins

1 — O PRAS prossegue os seguintes fins:

- a) Aumentar a acessibilidade a habitação condigna aos agregados familiares ou habitacionais;
- b) Aumentar a oferta de habitação pública para arrendamento no Município do Seixal, a preços acessíveis, abaixo dos praticados no mercado de arrendamento privado;
- c) Reforçar a estabilidade e segurança dos agregados familiares ou habitacionais no acesso ao arrendamento no Município do Seixal;
- d) Qualificar e melhorar o aproveitamento do parque edificado Municipal.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Programa Municipal de Renda Acessível do Seixal tem como princípio orientador a manutenção da sua sustentabilidade económica, não promovendo a oneração do Orçamento Municipal através da sua aplicação.

## Artigo 5.º

## Definições

Para os efeitos do presente Regulamento, considera-se:

- a) «Alojamento», o objeto de determinada oferta para arrendamento acessível no âmbito do presente Regulamento;
- b) «Agregado habitacional», a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a alojamento ao abrigo do presente Regulamento, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;
- c) «Agregado familiar», qualquer uma das situações previstas no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS);
- d) «Candidato», qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 13.º e no artigo 14.º;
- e) «Representante do agregado habitacional», pessoa singular que representa o agregado habitacional e titula a inscrição no PRAS;
- f) «Agregado habitacional jovem», agregado habitacional onde todos os candidatos têm idades até 35 anos;
- g) «Agregado habitacional residente», agregado habitacional onde o Representante do agregado habitacional tem residência ou um dos membros trabalhe no Concelho do Seixal há pelo menos 3 anos;
- h) «Dependente», qualquer um dos elementos do agregado habitacional que se enquadre no disposto no n.º 5 do artigo 13.º do CIRS;

i) «Habitação», ou «Unidade habitacional», espaço distinto e independente, constituída por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de caráter permanente que se destina a servir de domicílio;

j) «Habitação de origem», a habitação ocupada pelo representante e pelo seu agregado familiar à data da candidatura;

k) «Arrendatário», pessoa singular que celebre contrato de arrendamento acessível nos termos do presente Regulamento.

## Artigo 6.º

### Finalidades do arrendamento

1 — As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente do Agregado Familiar ou Habitacional.

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 familiar ou habitacional, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

## Artigo 7.º

### Seguros

1 — Na sequência da celebração do contrato, os arrendatários beneficiários do PRAS poderão ser obrigados a contratar os seguros de arrendamento acessível previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho.

2 — A obrigação prevista no presente artigo deverá constar no Despacho de abertura de concurso referido no artigo 23.º

## CAPÍTULO II

### Alojamentos

## Artigo 8.º

### Requisitos gerais

Para além dos demais requisitos aplicáveis nos termos da lei ao arrendamento de prédios urbanos, constituem requisitos gerais da disponibilização de um alojamento no âmbito do Programa Municipal de Renda Acessível:

a) O cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, definidas na Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho, na sua redação atual;

b) A observância dos limites máximos do preço de renda aplicáveis, em função do estabelecido no artigo 11.º e no Anexo I ao presente Regulamento.

## Artigo 9.º

### Afetação

1 — A afetação de habitações ao PRAS é competência do Município, a qual é suscetível de ser delegada e subdelegada.

2 — Para cada habitação afeta ao PRAS, nos termos do número anterior, será elaborada uma ficha de alojamento de modelo constante do Anexo III ao presente Regulamento.

3 — Em cada concurso poderão ser afetadas habitações para arrendamento acessível destinado a agregados habitacionais jovens, cuja lista constará do Despacho de abertura de concurso referido no artigo 23.º

## Artigo 10.º

**Modalidades de alojamento**

Ao abrigo do presente Regulamento apenas serão disponibilizados alojamentos na modalidade de «habitação» para a finalidade prevista no artigo 6.º

## Artigo 11.º

**Limites do preço de renda**

1 — O preço de renda mensal no momento da celebração do contrato de arrendamento de um alojamento, consoante a tipologia do mesmo, a disponibilizar no âmbito do PRAS em cada concurso, será definido no Despacho de abertura desse concurso em particular, tendo em conta o princípio de sustentabilidade económica do Programa, previsto no n.º 2 do artigo 4.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o preço de renda mensal do alojamento disponibilizado deve observar os limites constantes do Anexo I.

3 — Os limites máximos de preço de renda aplicáveis ao alojamento nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

## Artigo 12.º

**Taxa de esforço e tipologia adequada dos alojamentos**

1 — O preço da renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço compreendida entre os 15 % e os 35 % do Rendimento Médio Mensal (RMM) do agregado habitacional, calculado nos termos do n.º 1 do artigo 13.º

2 — Se o preço de renda mensal do alojamento, calculado nos termos do Artigo anterior, corresponder a uma taxa de esforço superior ao limite máximo definido no número anterior, o preço a aplicar será o correspondente a 35 % do RMM do agregado habitacional.

3 — A tipologia do alojamento deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado habitacional, nos termos definidos no Anexo II.

## CAPÍTULO III

**Candidaturas**

## Artigo 13.º

**Requisitos gerais de elegibilidade**

1 — Apenas podem candidatar-se a alojamento, no âmbito do PRAS, agregados habitacionais cujo Rendimento Anual (RA) seja inferior aos limites constantes da tabela seguinte:

**Valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais**

N.º de pessoas no agregado	Rendimento anual bruto máximo
1 pessoa . . . . .	35 000 €
2 pessoas . . . . .	45 000 €
+ de 2 pessoas . . . . .	+ 5 000 € por pessoa

2 — O valor máximo de RA e do Rendimento Médio Mensal (RMM) dos agregados habitacionais é estabelecido em função da composição de cada agregado habitacional, nos termos definidos no Anexo II ao presente Regulamento.

3 — Para que um agregado habitacional seja considerado elegível, pelo menos um dos candidatos deve auferir um rendimento igual ou superior ao valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG).

4 — Pode integrar candidatura a alojamento, no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, qualquer pessoa que reúna os seguintes requisitos:

- a) Possuir cidadania portuguesa, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, possuir autorização de residência permanente válida;
- b) Não se encontrar em situação de impedimento, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º

#### Artigo 14.º

##### Impedimentos

1 — Os Candidatos e respetivos agregados habitacionais não podem beneficiar de atribuição de habitação ao abrigo do presente Regulamento, caso se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Incumprimento de um ou mais dos Requisitos gerais de elegibilidade previstos no artigo 13.º;
- b) Ser proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- c) Ser arrendatário de outra habitação, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que deve fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;
- d) Ter a sua situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;
- e) Ter as suas obrigações financeiras perante o Município do Seixal não regularizadas;
- f) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- g) Ser titular, cônjuge ou unido 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 — Está ainda impedido de aceder ao arrendamento de uma habitação ao abrigo do Programa Municipal de Renda Acessível, por um período de dois anos:

- a) O candidato que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento acessível, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O candidato que incorra numa das situações previstas no n.º 1 do artigo 22.º, salvo em situações de força maior, devidamente comprovadas;
- c) O arrendatário ou o elemento do Agregado Habitacional que incorra nas situações referidas no n.º 3 do artigo 6.º;
- d) O arrendatário ou o elemento do Agregado Habitacional que tenha incumprido obrigações contratuais em programas de habitação do Município do Seixal, nomeadamente incumprimento do contrato de arrendamento.

#### Artigo 15.º

##### Prazo de candidatura

O prazo para submissão de candidaturas é de 30 dias corridos, iniciando-se no primeiro dia útil posterior à data de publicação do Edital referido no n.º 1 do artigo 23.º

#### Artigo 16.º

##### Formalização da candidatura

- 1 — A candidatura é válida apenas para o concurso que se encontre aberto.
- 2 — A candidatura a habitação acessível é precedida de registo de adesão e é apresentada através de requerimento a submeter na plataforma eletrónica dedicada, acessível através do por-

tal institucional, o qual deverá ser acompanhado pelos elementos instrutórios previstos no artigo seguinte e por declaração de aceitação das normas no âmbito do PRAS.

3 — A cada candidatura corresponde um Agregado Habitacional e cada elemento do Agregado Habitacional apenas pode integrar uma candidatura com registo ativo, exceto dependentes com guarda partilhada.

4 — O registo da candidatura é titulado por um certificado, a emitir após análise da mesma, que inclui:

- a) Informação do concurso a que se refere;
- b) O número da candidatura e data de registo da mesma;
- c) A identificação dos elementos do Agregado Habitacional;
- d) Informação sobre a elegibilidade do Agregado Habitacional ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens, caso existam habitações afetas a este no concurso em questão;
- e) Informação sobre a classificação atribuída ao Agregado Habitacional, no termos do artigo 21.º
- f) Informação sobre a tipologia atribuída, para efeitos de concurso, ao agregado habitacional, considerando a sua composição e os limites definidos nos termos do artigo 12.º

### Artigo 17.º

#### Documentos instrutores das candidaturas

1 — As candidaturas deverão ser acompanhadas dos seguintes documentos, quando aplicáveis:

- a) Bilhete de identidade, cartão de contribuinte ou cartão de cidadão, de todos os elementos do agregado habitacional, relativamente a cidadãos nacionais;
- b) Título de residência permanente válido em território português e cartão de contribuinte, de todos os elementos do agregado, relativamente a cidadãos estrangeiros;
- c) Em caso de menores sob tutela judicial, documento comprovativo da regulação do poder paternal — certidão;
- d) Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino;
- e) Declaração de composição do agregado familiar, emitida pela AT, disponível no portal das finanças;
- f) Comprovativo de residência ou trabalho no Concelho do Seixal há, pelo menos, 3 anos, a contar da data da candidatura;
- g) Contrato de arrendamento vigente e os recibos de pagamento da renda dos dois últimos meses, quando aplicável;
- h) Cada membro do Agregado Habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsas de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), deve submeter a respetiva Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, ainda que, nos termos da lei, esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa;
- i) As notas de liquidação de IRS referidas no número anterior reportam sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao ano da candidatura, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não o tendo sido, consideram-se as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao ano da candidatura;
- j) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;
- k) Todos os elementos do agregado familiar consoante as suas situações profissionais deverão apresentar os seguintes documentos:
  - i) Trabalhadores Dependentes — declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal ilíquido, emitida há menos de um mês;

ii) Trabalhadores Independentes — Recibos emitidos nos últimos doze meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;

iii) Bolseiros — Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;

l) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes;

m) Em caso de desemprego, declaração da Segurança Social, indicando o valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;

n) No caso de existirem dependentes com guarda partilhada, documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais;

o) Certidão, emitida há menos de um mês pelas Finanças, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado habitacional e respetivos domicílios fiscais;

p) Certidão comprovativa de que a situação de todos os candidatos se encontram regularizadas perante a Autoridade Tributária ou comprovativo das autorizações conferidas para que o Município do Seixal proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt);

q) Certidão comprovativa de que a situação de todos os candidatos se encontram regularizadas perante a Segurança Social ou comprovativos das autorizações conferidas para que o Município de Seixal proceda à respetiva consulta em [www.seg-social.pt](http://www.seg-social.pt);

r) Declaração assinada por cada um dos candidatos que ateste a veracidade e atualidade das respetivas informações e documentos constantes no registo de candidatura e que autorize a sua verificação.

2 — Não sendo possível a apresentação da nota de liquidação do IRS, designadamente por início de atividade laboral posterior, devem ser apresentados todos os documentos comprovativos dos rendimentos efetivamente auferidos nos doze meses anteriores à data da candidatura.

3 — Quando ocorra, após o primeiro semestre do ano civil anterior à data da candidatura, alguma modificação relevante na fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social, o apuramento dos rendimentos pode ser efetuado através da média mensal do rendimento, multiplicada por 12.

## Artigo 18.º

### Registo da candidatura

1 — A apresentação de uma candidatura na plataforma origina a emissão automática de um comprovativo de registo da mesma, com base nas informações prestadas pelos candidatos.

2 — As alterações efetuadas a uma candidatura dão origem à emissão de novo comprovativo.

## Artigo 19.º

### Alterações à candidatura

1 — Os representantes dos agregados familiares são responsáveis pela veracidade e pela atualidade das informações e dos elementos por si apresentados, podendo, a qualquer momento, proceder às alterações necessárias à sua candidatura na plataforma.

2 — Sempre que se verifique uma alteração superveniente com relevância para a candidatura, os representantes são responsáveis pela atualização da informação submetida e dos elementos apresentados, no prazo de 10 dias úteis a contar da ocorrência da alteração, sob pena do indeferimento da candidatura.

3 — Em caso de alteração à composição do agregado familiar, qualquer elemento do agregado pode registar a sua exclusão de uma candidatura elegível, sem prejuízo da manutenção da mesma

quanto aos demais elementos que a integram, dando origem a uma nova avaliação, e podendo ser redefinido, em sequência, o âmbito ou regime aplicável à candidatura.

4 — Os agregados familiares podem, a qualquer momento, desistir da candidatura apresentada.

#### Artigo 20.º

##### Análise da candidatura

1 — A validação dos requisitos gerais de elegibilidade para candidatura é efetuada de forma automática, não sendo admitidas candidaturas que não cumpram os requisitos previstos no artigo 13.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os serviços municipais procederão à validação dos documentos submetidos na candidatura e respetiva conformidade com as informações prestadas pelos Candidatos, no prazo máximo de 7 dias úteis.

3 — Durante o processo de validação da candidatura, os serviços municipais poderão solicitar aos candidatos, informações adicionais que considerem necessárias para a correta validação da mesma, as quais deverão ser facultadas pelos candidatos no prazo máximo de 2 dias úteis, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas e não imputáveis aos candidatos.

4 — Nas situações referidas no número anterior o prazo referido no n.º 2 é suspenso até à receção pelos serviços municipais das informações solicitadas.

5 — Após a validação, caso a candidatura se encontre em conformidade com o disposto no presente Regulamento, será emitido o certificado referido no n.º 4 do Artigo 16.º, o qual será remetido a todos os Candidatos do Agregado Habitacional.

6 — Caso seja verificada qualquer não conformidade na candidatura, esta será indeferida e os Candidatos notificados deste indeferimento e suas razões.

7 — Nos casos previstos no número anterior, os Candidatos poderão submeter nova candidatura, caso os motivos apurados para a anulação não se enquadrem nas situações previstas no n.º 2 do artigo 14.º e ainda se encontre a decorrer o prazo para candidatura.

#### Artigo 21.º

##### Classificação das candidaturas

1 — A classificação base a atribuir a cada candidatura será calculada com base na seguinte fórmula:

$$C_b = \frac{P_m}{RMM} \times 100$$

onde:

$C_b$  — Classificação base, com arredondamento às centésimas;

$P_m$  — Preço de renda mensal para a tipologia atribuída ao Agregado Habitacional, constante da tabela do n.º 2 do artigo 11.º;

$RMM$  — Rendimento médio mensal do Agregado Habitacional calculado nos termos do artigo 13.º

2 — A classificação final do Agregado Habitacional será calculada com base na seguinte fórmula:

$$C_f = C_b \times Q_r$$

onde:

$C_f$  — Classificação final, com arredondamento às centésimas;

$C_b$  — Classificação base, calculada nos termos do número anterior;

$Q_r$  — Coeficiente de residência ou de trabalho, sendo igual a:

5 — para Agregados Habitacionais residentes no Concelho do Seixal;

2 — para Agregados Habitacionais em que um dos membros trabalhe no Concelho do Seixal;

1 — para os restantes Agregados Habitacionais.



3 — As candidaturas serão organizados por ordem decrescente, em lista onde conste o número da candidatura, a elegibilidade da mesma ao arrendamento acessível jovem (nas situações previstas na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 16.º) e respetiva classificação final, a publicitar mediante comunicação aos candidatos e ainda no site da Câmara Municipal do Seixal (<http://www.cm-seixal.pt>).

4 — Em caso de empate, todos os candidatos que se encontrem empatados passarão à fase de concurso prevista no Capítulo IV.

#### Artigo 22.º

##### Desistência

1 — Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio eletrónico do Município do Seixal, até à celebração do contrato de arrendamento;
- b) Não submissão eletrónica dos documentos de candidatura;
- c) Falta de comparência na data, hora e local indicados para o ato público do concurso;
- d) Comunicação de desistência da outorga do contrato de arrendamento, até à data de celebração do mesmo;
- e) Falta de comparência na data, hora e local indicados para a outorga de contrato de arrendamento.

2 — Nas situações previstas nas alíneas *d*) e *e*) do número anterior, a habitação em causa será atribuída ao agregado habitacional imediatamente seguinte na lista referida no n.º 3 do artigo 21.º, com a maior classificação para a tipologia desta habitação.

### CAPÍTULO IV

#### Concurso

#### Artigo 23.º

##### Abertura do concurso

1 — A abertura do concurso será efetuada por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal do Seixal, mediante proposta dos serviços municipais validada pelo Vereador Municipal responsável pela área da Habitação.

2 — No despacho de abertura de concurso deverá constar informação sobre:

- a) Local, data e hora do ato público do concurso;
- b) Composição do júri do ato público do concurso;
- c) Localização e tipologia de todas as habitações disponíveis para atribuição;
- d) Indicação das habitações que possam ter sido afetadas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens;
- e) Renda base para cada tipologia de habitação a concurso;
- f) Indicação se será obrigatório a contratualização dos seguros de arrendamento acessível previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, regulamentado pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho;
- g) Outras obrigações a que os arrendatários fiquem vinculados.

#### Artigo 24.º

##### Publicitação do concurso

1 — O despacho de abertura do concurso, referido no artigo anterior, será publicitado mediante afixação de Edital nos locais públicos do costume e ainda no *site* da Câmara Municipal do Seixal (<http://www.cm-seixal.pt>).



2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concurso poderá ser publicitado por outras vias, designadamente redes sociais oficiais do Município, órgãos de comunicação social, entre outras.

#### Artigo 25.º

##### Tramitação do concurso

1 — A atribuição de habitações para arrendamento no âmbito do presente Regulamento será efetuada por intermédio de concurso por sorteio.

2 — A seleção dos agregados habitacionais que terão acesso ao sorteio será realizada nos termos do artigo 26.º

3 — Caso existam habitações afetas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens no concurso, haverá lugar a um sorteio específico para os agregados habitacionais jovens inscritos no concurso.

4 — Nas situações em que apenas esteja a concurso uma habitação de uma determinada tipologia, esta será automaticamente atribuída ao agregado habitacional selecionado, não havendo lugar a sorteio.

#### Artigo 26.º

##### Seleção dos agregados habitacionais

1 — Os Agregados Habitacionais com candidaturas válidas serão selecionados para os sorteios da seguinte forma:

a) Em concursos sem habitações afetas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens, serão selecionados os Agregados Habitacionais com as classificações mais elevadas na lista referida no n.º 3 do artigo 21.º, para as tipologias de habitações a concurso, em número igual à quantidade de habitações a concurso;

b) Em concursos com habitações afetas ao arrendamento acessível para agregados habitacionais jovens:

i) Serão selecionados os Agregados Habitacionais Jovens, que cumpram o disposto na alínea f) do artigo 5.º, com as classificações mais elevadas na lista referida no número anterior para as tipologias de habitações a concurso, em número igual à quantidade de habitações atribuídas ao arrendamento acessível jovem nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 9.º;

ii) Se se encontrarem a concurso habitações não afetas ao arrendamento acessível jovem, serão para o seu sorteio selecionados os Agregados Habitacionais com as classificações mais elevadas na lista referida no número anterior, excluindo os agregados já selecionados nos termos da alínea anterior, para as tipologias de habitações a concurso, em número igual à quantidade de habitações a concurso.

2 — Os Agregados Habitacionais selecionados nos termos do número anterior serão convocados para o Ato Público do Concurso.

#### Artigo 27.º

##### Ato público do concurso

1 — Os atos públicos dos concursos decorrerão no Auditório dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45 — Seixal.

2 — O ato público de um concurso específico terá lugar no dia e iniciar-se-á na hora definida no seu Despacho de abertura previsto artigo 23.º

3 — Os agregados habitacionais selecionados deverão comparecer, nas instalações referidas no n.º 1, até trinta minutos antes da hora prevista para o início do ato público para a respetiva



credenciação, devendo fazer-se representar por pelo menos um dos candidatos integrantes do agregado.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, os candidatos deverão apresentar cópia da credencial remetida pela Câmara Municipal, nos termos do n.º 5 do artigo 20.º, e o documento de identificação utilizado no âmbito da candidatura.

5 — Findos os sorteios, será elaborada a ata do Ato público que será objeto de aprovação por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

#### Artigo 28.º

##### Validade do concurso

O resultado do sorteio é válido até à atribuição de todas as habitações a concurso, extinguindo-se o mesmo nessa data.

#### Artigo 29.º

##### Comunicações e notificações

As comunicações entre o Município e os beneficiários do PRAS são efetuadas, preferencialmente, na plataforma eletrónica, através de formulários preenchidos *online*, ou por correio eletrónico.

#### Artigo 30.º

##### Visita às habitações

Após a aprovação da ata do ato público do concurso nos termos do n.º 5 do artigo 27.º, será possibilitada aos agregados habitacionais, a visita, em data e hora a acordar entre as partes, às habitações a eles atribuídas com vista à verificação por sua parte do cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, para efeitos da emissão da declaração prevista na alínea g), do n.º 3 do artigo 32.º

### CAPÍTULO V

#### Contrato de arrendamento acessível

#### Artigo 31.º

##### Formalização da atribuição da habitação

1 — A atribuição das habitações concretiza-se com a outorga do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 2/02, na redação atualizada.

2 — Os candidatos são notificados para a assinatura do contrato de arrendamento.

#### Artigo 32.º

##### Contrato de arrendamento acessível

1 — O contrato de arrendamento é celebrado nos termos gerais, conforme minuta constante do Anexo IV ao presente Regulamento, devendo integrar obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) Identificação do alojamento;
- b) Identificação de todos os membros do agregado habitacional;
- c) Modalidade do alojamento;
- d) Finalidade do arrendamento;
- e) Prazo contratual e condições de renovação;
- f) Preço de renda mensal.



2 — São partes do contrato de arrendamento:

- a) Na qualidade de senhorio, o Município do Seixal;
- b) Na qualidade de arrendatários, os candidatos que integram a candidatura objeto de atribuição de habitação ao abrigo do presente Regulamento.

3 — O contrato deve incluir, como anexos:

- a) Caderneta predial da habitação;
- b) Certificado energético da habitação;
- c) Despacho de afetação da habitação ao Programa Municipal de Renda Acessível previsto no n.º 1 do artigo 9.º;
- d) Ficha do alojamento prevista no n.º 2 do artigo 9.º;
- e) Certificado emitido pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 16.º e n.º 5 do artigo 20.º;
- f) Declaração da Câmara Municipal do Seixal que ateste o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, autorizando a verificação das informações prestadas, conforme minuta constante do Anexo V ao presente Regulamento;
- g) Declaração assinada pelos candidatos que confirme o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, conforme minuta constante do Anexo VI ao presente Regulamento.

4 — É proibida a exigência a qualquer dos candidatos, ou a prestação por parte dos mesmos, de qualquer forma de caução, fiança ou outra garantia, bem como da entrega de qualquer depósito ou quantia que não decorram da legislação aplicável, sem prejuízo das despesas e encargos devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil e de indemnizações devidas nos termos da lei.

#### Artigo 33.º

##### Enquadramento do contrato de arrendamento acessível

1 — O enquadramento de um contrato de arrendamento no programa municipal de renda acessível depende da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Cumprimento do disposto no artigo anterior;
- b) Registo do contrato no portal das finanças.

2 — A cada contrato, objeto de enquadramento nos termos do número anterior, é atribuído pelo Município do Seixal um código de identificação.

3 — O enquadramento do contrato abrange as suas renovações, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — O enquadramento do contrato de arrendamento no Programa Municipal de Renda Acessível cessa:

- a) Com o incumprimento, por parte dos arrendatários, dos deveres decorrentes do contrato de arrendamento, gerador de resolução efetuada nos termos da lei; ou
- b) A partir da data de cessação do contrato de arrendamento, mediante comunicação ao Município do Seixal, por parte dos arrendatários.

#### Artigo 34.º

##### Prazos mínimos de arrendamento

1 — Os Contratos de Arrendamento Acessível Municipal têm um prazo mínimo de 5 (cinco) anos, renovável por períodos de 2 anos, mediante reavaliação da manutenção dos requisitos de elegibilidade do Agregado Habitacional.



2 — A renovação prevista no número anterior apenas será possível caso o Agregado Habitacional não possua dívidas perante o Município do Seixal relativas a rendas da habitação arrendada ou de abastecimento de água.

#### Artigo 35.º

##### Celebração do contrato

1 — Selecionado o candidato, nos termos dos artigos anteriores, deve ser celebrado o respetivo contrato de arrendamento entre o candidato e o senhorio.

2 — No ato da celebração do contrato, o arrendatário, caso tal conste no Despacho de abertura do concurso, entrega ao Município, o comprovativo da celebração dos contratos de seguro previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, nos termos do disposto no artigo 7.º

3 — A não comparência injustificada dos beneficiários na data e local indicados para a assinatura do contrato de arrendamento implica a sua exclusão do PRAS.

### CAPÍTULO VI

#### Gestão das habitações

#### Artigo 36.º

##### Obrigações dos arrendatários

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda, no tempo, modo e lugar definidos;
- b) Facultar ao Município do Seixal, o acesso à habitação, para efeitos realização de atos técnicos diversos, sempre que necessário;
- c) Não utilizar a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município do Seixal ou outras autoridades públicas;
- f) Assegurar a manutenção da habitação, procedendo à substituição do equipamento e aparelhagem que se deteriore, pelo seu uso regular, por outro de idêntica qualidade;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da habitação por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, sem prejuízo das exceções previstas legalmente;
- h) Comunicar imediatamente ao Município do Seixal, sempre que tenha conhecimento de vícios na habitação, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado por este;
- i) Celebrar com as entidades fornecedoras os respetivos contratos de abastecimento de água, eletricidade ou outros, respondendo pelos custos dos fornecimentos;
- j) Restituir a habitação arrendada findo o contrato.

#### Artigo 37.º

##### Prova de residência

O beneficiário do PRAS terá de apresentar, anualmente, prova de residência na habitação arrendada, mediante a apresentação de faturas relativas à contratação dos serviços de fornecimento de água, eletricidade ou telecomunicações.

#### Artigo 38.º

##### Uso efetivo das habitações

1 — Os arrendatários devem efetivamente usar a habitação para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de três meses.



2 — O não uso pelos arrendatários é lícito nas seguintes situações, devidamente comprovadas:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se a ausência, não perdurando mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto.

#### Artigo 39.º

##### Pagamento da renda

1 — A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês seguinte à celebração do contrato de arrendamento.

2 — A renda mensal devida pelos arrendatários vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até ao dia 8 (oito) do mês em que ocorre o seu vencimento.

3 — A renda será paga, preferencialmente, através da rede Multibanco, com base nos códigos de pagamento constantes do recibo de renda emitido.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, admite-se como meio alternativo de pagamento da renda, a transferência bancária para a conta do Município do Seixal constante do contrato de arrendamento.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, a transferência bancária deve indicar, expressamente, o número da respetiva habitação municipal, de forma que o Município do Seixal consiga identificar a sua proveniência, sob pena de não ser tida como paga a sobredita renda.

6 — Se o pagamento for efetuado por transferência bancária, o comprovativo do respetivo movimento será equiparado a recibo para devidos os efeitos legais.

#### Artigo 40.º

##### Mora no pagamento da renda

1 — Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município do Seixal tem o direito de exigir:

a) Além das rendas em atraso, uma indemnização moratória igual a 20 % do valor do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base em incumprimento na falta de pagamento, nos termos do artigo seguinte;

b) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, acionar os necessários procedimentos legais tendente à execução do contrato, para pagamento de quantia certa e respetiva ação de despejo, se e quando aplicável, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 — Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3 — Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o Município do Seixal tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4 — A receção de novas rendas não priva o Município do Seixal do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas rendas em mora.

#### Artigo 41.º

##### Obras ordinárias e extraordinárias

1 — Todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, são da responsabilidade exclusiva do Município do Seixal.

2 — As intervenções de manutenção derivadas do uso regular da habitação por parte do agregado habitacional são de exclusiva responsabilidade do arrendatário.

## Artigo 42.º

**Acesso às habitações**

1 — O Município do Seixal pode, a todo o tempo, aceder à habitação arrendada, para realizar vistorias técnicas, auditorias, fiscalizações ou acompanhamento da execução de obras de conservação que sejam autorizadas ao arrendatário, em cumprimento do artigo anterior, através dos seus serviços ou por quem seja mandatado para este efeito.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, podem ser realizadas medições, inspeções, levantamentos ou outros atos técnicos que se revelem necessários, podendo, ainda, ser obtidos registos fotográficos da habitação, tendo em vista comprovar a situação factual existente.

3 — As deslocações ao local serão notificadas, previamente, aos arrendatários, para que possam estar presentes na diligência ou nomear quem os represente por forma a que seja concedido acesso à habitação, a quem representar o Município do Seixal, nestes atos técnicos.

4 — Dos atos mencionados, neste artigo, será lavrado auto, acompanhado dos respetivos registos fotográficos ilustrativos da situação existente, contendo, de forma sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados ou a realizar.

5 — A recusa injustificada de permitir o acesso à habitação, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento.

## Artigo 43.º

**Resolução e denúncia**

1 — Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 — É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo Município do Seixal:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização da habitação contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso da habitação para fim diverso daquele a que se destina;

d) O não uso da habitação por mais de três meses, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 38.º;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação;

f) A recusa injustificada dos arrendatários em permitir o acesso, por parte do Município do Seixal ou quem o represente, à habitação arrendada.

3 — Sem prejuízo do disposto na lei geral, o Município do Seixal pode, por motivo de relevante interesse público, devidamente fundamentado, proceder à denúncia dos contratos de arrendamento acessível, celebrados ao abrigo do presente Regulamento, desde que notifique os arrendatários, através de carta registada sob aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação à data de desocupação da habitação.

## Artigo 44.º

**Monitorização e avaliação**

1 — A implementação do presente Regulamento é sujeita a processo de monitorização e de avaliação.

2 — O exercício de monitorização e de avaliação do Regulamento tem em vista a produção de informação que, por um lado, suporte a iniciativas de atualização ou revisão dos vários compo-

mentos do Regulamento e que, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da implementação do Regulamento.

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais

#### Artigo 45.º

##### Proteção de dados pessoais

1 — A recolha e o tratamento dos dados pessoais serão apenas os estritamente necessários à candidatura ao programa de arrendamento acessível previsto no presente regulamento, bem como à tramitação do procedimento de concessão do benefício fiscal, no respeito pelas regras da privacidade e proteção de dados pessoais constantes do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), bem como da legislação nacional aplicável.

2 — Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo Município do Seixal, na prossecução da finalidade indicada no número anterior, que tem como fundamento de licitude o cumprimento das obrigações legais e pelo Município no âmbito da comunicação do reconhecimento dos benefícios fiscais atribuídos pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

3 — Na aplicação do presente Regulamento:

a) São objeto de tratamento de dados pessoais as informações que permitem a identificação indireta das pessoas singulares, mais especificamente a freguesia, o artigo e fração, conforme consta da respetiva caderneta predial;

b) São objeto de tratamento dados pessoais como o nome, número de identificação fiscal, morada, endereço eletrónico, contacto telefónico e outros que se mostrarem necessários para efeitos de aferição da legitimidade, a localização, freguesia, artigo e fração do imóvel objeto e os documentos instrutórios específicos necessários para efeitos de análise e decisão do procedimento incluindo dados constantes nos contratos de arrendamento e nos recibos de renda.

4 — Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade indicada, garantindo que os dados inexatos serão apagados ou retificados sem demora.

5 — O Município do Seixal, aplica tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, as medidas técnicas e organizativas que possam assegurar os adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

6 — Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.

7 — Os dados pessoais, por regra, serão conservados apenas pelo período de tempo necessário e no âmbito das finalidades para as quais são recolhidos.

8 — Os titulares dos dados pessoais têm direito a aceder à informação sobre o(s) tratamento(s) dos seus dados, a retificá-la se não estiver correta, ou até apagá-la.

9 — Além destes direitos, designados e protegidos no RGPD como Direito de Informação, Direito de Acesso, Direito de Retificação e Direito de Apagamento, os requerentes têm ainda Direito à Limitação de Finalidades, à Minimização dos Dados, à Portabilidade e à Não Sujeição a Decisões Individuais Automatizadas, os quais podem ser exercidos no respeito pelos normativos aplicáveis junto do Responsável pelo Tratamento, ou então objeto de exposição ao Encarregado de Proteção de Dados ou reclamação à Autoridade Nacional de Controlo (concretamente, a Comissão Nacio-

nal de Proteção de Dados), bem como eventuais violações podem ser fundamento de pedido de indemnização junto das instâncias jurisdicionais competentes.

#### Artigo 46.º

##### Dúvidas e omissões

1 — As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são objeto de despacho do Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Vereador Municipal responsável pela área da Habitação.

2 — Ao previsto no presente Regulamento aplica-se, subsidiariamente, o disposto no Código de Procedimento Administrativo, quando aplicável, bem como o preceituado na legislação especial que aprova e regulamenta o arrendamento acessível, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código Civil e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

#### Artigo 47.º

##### Remissão

1 — Caso a legislação onde assenta o Programa Municipal de Renda Acessível do Município do Seixal seja alterada, as referências constantes do presente Regulamento, consideram-se efetuadas para a legislação que a venha a alterar ou a suceder, de idêntico âmbito.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o conteúdo dos anexos ao presente Regulamento poderão ser alterados por deliberação da Câmara Municipal do Seixal, com vista à sua compatibilização com as alterações legislativas ocorridas.

#### Artigo 48.º

##### Aplicação subsidiária

Em tudo o que não for expressamente previsto no presente regulamento em matéria procedimental, é aplicável o Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 49.º

##### Foro escolhido

Ao presente Regulamento em matéria de litígio entre as partes, é competente, por acordo entre as partes, o Juízo Cível do Seixal do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa.

#### Artigo 50.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias, úteis, após a publicação no *Diário da República*.

12/09/2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Paulo Alexandre da Conceição Silva*.

#### ANEXO I

##### Limites específicos do preço de renda

1 — Os limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, na modalidade habitação, aplicáveis no âmbito do Programa Municipal de Renda Acessível do Município do Seixal, são os constantes do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.



2 — O valor de referência do preço de renda mensal aplicável a uma habitação no âmbito do Programa Municipal de Renda Acessível do Município do Seixal resulta da seguinte expressão:

$$Vref_h = A * Ce * Cq * Varr$$

em que:

$Vref_h$  — Valor de referência do preço de renda da habitação;

$A$  — Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 3;

$Ce$  — Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 6;

$Cq$  — Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 7;

$Varr$  — Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza o alojamento, nos termos do n.º 9.

3 — A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da seguinte expressão:

$$A = (Aa + 0,3 * Ab) * Caj + 0,025 * Ac + 0,005 * Ad$$

em que:

$Aa$  — Área bruta privativa;

$Ab$  — Áreas brutas dependentes;

$Caj$  — Coeficiente de ajustamento de áreas;

$Ac$  — Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

$Ad$  — Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

4 — Os tipos de áreas referidos no número anterior e a sua fórmula de cálculo correspondem ao estabelecido no artigo 40.º do Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

5 — O coeficiente de ajustamento de áreas ( $Caj$ ) referido no n.º 2 é calculado com base na soma da área bruta privativa ( $Aa$ ) e das áreas brutas dependentes ( $Ab$ ), resultando da seguinte expressão:

$$Caj = \sqrt[3]{\frac{90}{Aa + 0,3 * Ab}}$$

6 — O coeficiente do certificado energético ( $Ce$ ) é determinado pela classe constante do Certificado Energético da habitação em questão, segundo a tabela seguinte:

Classe	$Ce$
A+ .....	1,09
A .....	1,06
B .....	1,04
B- .....	1,02
C .....	1,01
D .....	1,00
E .....	0,98
F .....	0,95



7 — O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) obtém-se adicionando ou subtraindo à unidade os coeficientes seguintes:

	Cq
Tipo de edifício:	
Apartamento .....	0,00
Moradia em banda .....	+0,05
Moradia geminada .....	+0,07
Moradia isolada .....	+0,09
Estado de conservação:	
Primeira utilização .....	+0,04
Bom .....	+0,02
Satisfatório .....	0,00
Equipamentos de cozinha:	
Habitação não equipada .....	0,00
Habitação equipada .....	+0,03
Acesso (no caso de apartamento):	
Com elevador ou R/C .....	+0,02
1.º Andar ou cave sem elevador .....	+0,01
2.º Andar sem elevador .....	0,00
3.º Andar sem elevador .....	-0,01
4.º Andar ou superior sem elevador .....	-0,03
Piso (no caso de apartamento):	
Sótão .....	0,01
Piso elevado .....	0,02
Rés-do-chão .....	0,00
Cave .....	-0,03
Estacionamento:	
Sem estacionamento .....	0,00
Um lugar .....	+0,03
Dois lugares ou mais .....	+0,04
Mobiliário:	
Habitação não mobilada .....	0,00
Habitação mobilada .....	+0,03

8 — Para efeitos de aplicação da tabela referida no número anterior considera-se:

a) «Apartamento», uma habitação que ocupa parte de um edifício, sendo o acesso direto ou através de espaços comuns;

b) «Moradia», uma habitação que ocupa a totalidade do edifício, sendo designada de: «isolada», quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus anexos); «geminada», quando o edifício está justaposto a outro através de uma empena; ou «em banda», quando o edifício está justaposto a outros através de duas empenas;

c) «Sótão», o piso situado no desvão da cobertura inclinada de um edifício;

d) «Rés-do-chão», o piso que se encontra junto à cota da soleira da entrada principal do edifício;

e) «Cave», um piso abaixo do rés-do-chão;

f) «Estacionamento», um ou mais lugares de estacionamento privativos afetos à habitação;

g) «Habitação equipada», uma habitação com, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro;

h) «Habitação mobilada», uma habitação com, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes, bem como um sofá ou cadeirão;

- i) «Primeira utilização», habitação nova ou que vai ser objeto da primeira utilização após uma reabilitação da qual resulta a ausência de anomalias aparentes;
- j) Estado de conservação «Bom», habitação sem anomalias ou com anomalias pontuais que apenas prejudicam o aspeto;
- k) Estado de conservação «Satisfatório», habitação com anomalias extensas que apenas prejudicam o aspeto ou anomalias pontuais que prejudicam o uso.

9 — O valor mediano das rendas por metro quadrado corresponde ao último valor divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para a unidade territorial de menor escala disponível em que se localiza o alojamento (freguesia, concelho ou NUTS III).

10 — O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, calculado nos termos do n.º 2.

## ANEXO II

**Rendimento do agregado habitacional e tipologia adequada dos alojamentos**

1 — O RA do agregado habitacional corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) cuja liquidação se encontre disponível, relativamente a cada um dos candidatos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — O rendimento anual de qualquer candidato, para efeitos de determinação do RA, deve ser apurado pela média mensal, multiplicada por 12, dos rendimentos auferidos pelo mesmo nos últimos 6 meses, nos seguintes casos:

- a) Quando não exista disponível nota de liquidação de IRS de um dos dois anos fiscais imediatamente anteriores à candidatura; ou
- b) Por opção do candidato, no caso de ter ocorrido alguma modificação relevante na sua fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social, cujos efeitos ainda não sejam possíveis verificar na última nota de liquidação de IRS disponível.

3 — Na determinação do RA a que se refere o número anterior, podem ser incluídos os valores de bolsas, subsídios ou subvenções já atribuídos cujo pagamento se inicie até seis meses após a data de registo da candidatura e possua a duração mínima prevista de nove meses.

4 — O rendimento médio mensal (RMM) do agregado habitacional corresponde a um doze avos do RA.

5 — A ocupação mínima dos alojamentos no âmbito do Programa de Renda Acessível do Seixal é de uma pessoa por quarto, considerando-se como tipologias adequadas, em função da composição do Agregado Habitacional, as constantes na tabela seguinte:

Número de pessoas do agregado habitacional	Tipologia adequada	
	Mínima	Máxima
1 pessoa	$T_0$	$T_1$
2 pessoas	$T_1$	$T_2$
3 pessoas	$T_2$	$T_3$
4 pessoas	$T_2$	$T_4$
5 ou mais pessoas	$T_{\lceil \frac{n}{2} \rceil}$	$T_n$

Onde  $n$  é o número de pessoas do agregado e  $\lceil \cdot \rceil$  significa arredondamento por excesso



## ANEXO III

## Ficha de Alojamento n.º [...]¹

LOCALIZAÇÃO DO ALOJAMENTO		
Rua	Número / Lote	Andar
Código Postal	Localidade	Fração Autónoma
Freguesia	Concelho	Distrito
	<b>Seixal</b>	<b>Setúbal</b>
CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO		
Tipo de Edifício	Tipologia	Tipo de Piso
Área Bruta Privativa	Número de Quartos	Número de Casas de Banho
Acesso ao Piso	Acesso por Elevador/ Escada	Arrumos / Estendal
Cozinha	Mobília <b>Não mobilada</b>	Parqueamento
Certificado Energético	Estado de Conservação	Renda Máxima

[...]³

¹Inserir número do alojamento

²Inserir referência geográfica

³Inserir fotos