CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO
Pelouro da Coesão Social e Habitação

Programa de Procedimento
Concurso por Classificação

PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS AO ABRIGO DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL DO MUNICÍPIO DE BAIÃO

1. Identificação do procedimento:

1.1. O presente programa define as condições aplicáveis à atribuição de soluções habitacionais ao abrigo do programa de arrendamento acessível, nos termos do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião, aprovado na Reunião Ordinária da Câmara Municipal realizada no dia 31 de agosto de 2026 e na Sessão Ordinária da Assembleia Municipal realizada a 19 de setembro de 2026.

1.2. O procedimento prevê a atribuição de habitação aos candidatos que obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da aplicação da Matriz de Avaliação e Classificação, a aprovar em reunião de Câmara de 27 de outubro de 2026, constante do **Anexo I** do presente programa do procedimento, sem prejuízo das formalidades regulamentares exigíveis.

1.3. As habitações a concurso e respetivas rendas constam do **Anexo II** do presente programa do procedimento

2. Consulta do processo, informações e reclamações:

2.1. O programa de procedimento encontra-se disponível para consulta no sítio eletrónico institucional do Município de Baião.

2.2. As reclamações sobre a lista provisória deverão ser apresentadas no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a sua publicação. Devem ser endereçadas, por escrito, à Divisão de Coesão Social, Saúde e Vida Ativa do Município de Baião, entregues diretamente nos serviços municipais ou remetidas por correio eletrónico para o endereço geral@cm-baiao.pt.

3. Condições de acesso ao procedimento:

3.1. Podem apresentar candidatura os candidatos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos de acesso:

a) Ter idade igual ou superior a 18 anos ou ser emancipada nos termos da lei;
b) Possuir cidadania portuguesa ou de Estado-Membro da União Europeia ou, sendo nacional de país terceiro, dispor de título válido que permita a residência em território nacional;
c) Integrar agregado habitacional cujo rendimento anual respeite os limites definidos no artigo 6.º e nas peças do procedimento;
d) Integrar agregado habitacional cuja composição seja adequada à tipologia da habitação a que se candidata, nos termos do artigo 7.º;
e) Destinar a habitação a residência permanente do agregado habitacional;
f) Não se encontrar, nem qualquer dos elementos do agregado habitacional, em situação de impedimento prevista nos termos do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível.

3.2. Os requisitos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior são aferidos relativamente ao candidato que apresenta a candidatura e assume a titularidade do contrato.

3.3. Os requisitos previstos nas alíneas c), d) e e) são aferidos relativamente ao agregado habitacional, atendendo à respetiva composição, rendimentos e finalidade da habitação.

3.4. Os impedimentos previstos na alínea f) são verificados relativamente ao candidato e aos demais elementos do agregado habitacional, nos termos do artigo seguinte.

3.5. Os demais elementos do agregado devem apresentar a documentação relativa à respetiva identificação e, tratando-se de nacionais de países terceiros, à regularidade da permanência em território nacional, quando legalmente exigível.

4. Formalização da candidatura:

4.1. A candidatura é apresentada em requerimento-formulário próprio, disponível na página Web do Municipio e nos serviços municipais da Divisão de Coesão Social, Saúde e Vida Ativa do Município de Baião e remetida, eletronicamente para geral@cm-baiao.pt ou presencialmente nos serviços indicados, dentro do prazo estabelecido;

4.2. A candidatura deve indicar expressamente:
   a) A tipologia a que se candidata e, no caso de mobilidade condicionada, a preferência por uma habitação sem barreiras arquitetónicas;
   b) O endereço de correio eletrónico do candidato;
   c) A composição do agregado habitacional;
   d) Os dados de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado habitacional;
   e) O rendimento anual de todos os elementos que integram o agregado habitacional.

4.3. A submissão da candidatura origina a atribuição de um número, que será comunicado aos visados através do correio eletrónico indicado no respetivo registo ou por via postal.
4.4. Durante o período definido para submissão da candidatura, os candidatos devem atualizar as informações constantes naquela, sempre e assim que se verifiquem quaisquer alterações.
4.5. Cada pessoa só pode integrar uma candidatura, exceto dependentes com guarda partilhada.
4.6. A candidatura deve referir-se a uma única tipologia.
4.7. Os agregados habitacionais podem, a qualquer momento, desistir da candidatura apresentada, nos termos do artigo 20.º do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião.
4.8. As falsas declarações, prestadas pelo candidato ou pelos demais elementos do agregado habitacional, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião.

5. Prazo de apresentação de candidatura:

5.1. As candidaturas deverão ser apresentadas no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da data da publicação do anúncio de publicitação do concurso em apreço.

6. Documentos da Candidatura:

6.1. As candidaturas devem ser acompanhadas obrigatoriamente, sob pena de exclusão, dos seguintes documentos:
   a) Documentos referentes a todos os elementos do agregado familiar ou habitacional:

i) Fotocópia do cartão de cidadão ou, em alternativa, do bilhete de identidade e do documento de identificação fiscal relativamente a cidadãos nacionais, mediante a prestação do consentimento nos termos previstos na Lei n.º 7/2007, de 5 de fevereiro ou, na falta desse consentimento, deve(m) o(s) documento(s) ser(em) exibido(s) quando solicitado(s) pelos serviços competentes;

ii) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;

iii) Fotocópia de título válido de permanência em território nacional e cartão de contribuinte relativamente a cidadãos estrangeiros;

b) Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou de cobrança do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;

c) Todos os elementos do agregado familiar ou habitacional deverão apresentar os seguintes documentos, consoante a respetiva situação profissional:

i) Trabalhadores Dependentes – declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal ilíquido;

ii) Trabalhadores Independentes – Elementos comprovativos da faturação dos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica da faturação apresentada;

iii) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa;

d) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação de abono de família para crianças e jovens por deficiência, prestação social para a inclusão, subsídio de educação especial, ou outros;

e) Em caso de desemprego, devem comprovar a respetiva situação com declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, na qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego e devem apresentar uma declaração atualizada emitida pela Segurança Social, comprovativa da existência, ou não, de valores de subsídio de desemprego;

f) Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação emitida pela Segurança Social;

g) A situação de estudantes deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou documento comprovativo da matrícula em estabelecimento de ensino;

h) O candidato e os restantes elementos do agregado familiar ou habitacional devem comprovar a sua condição em casos de divórcio ou separações, mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das responsabilidades parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens;

i) Certidão ou documento emitido pela Autoridade Tributária e Aduaneira que permita aferir a titularidade, por qualquer elemento do agregado habitacional, de direitos sobre prédios urbanos ou frações autónomas destinadas a habitação, incluindo, quando aplicável, a natureza e a quota-parte do direito detido;

j) Certidões comprovativas da situação tributária e contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social;

k) Atestado Médico de Incapacidade Multiúso, quando aplicável, designadamente nos casos de mobilidade condicionada ou de outras situações de incapacidade devidamente reconhecidas;

l) Cópia do respetivo contrato ou título e declaração, sob compromisso de honra, de que essa situação cessará até à data da celebração do contrato de arrendamento com o Município, nos casos em que algum elemento do agregado habitacional seja arrendatário de outra habitação ou beneficiário de apoio habitacional;

m) Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 12.º do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião, quando algum elemento do agregado habitacional invoque circunstâncias suscetíveis de afastar o respetivo impedimento, devem ser apresentados os documentos comprovativos dos factos alegados, consoante a situação concreta, designadamente comprovativos das condições de habitabilidade, da indisponibilidade jurídica ou material do imóvel, da ocupação por terceiros, da existência de direitos de terceiros que impeçam a sua utilização ou, quando aplicável, da natureza e quota-parte do direito detido; nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 12.º do mencionado regulamento, devem ainda ser apresentados comprovativos do valor económico do direito, da existência de ónus ou encargos, de limitações ao seu aproveitamento económico ou da respetiva situação sucessória;

n) A documentação necessária para comprovar que o agregado habitacional se encontra numa situação de especial vulnerabilidade pessoal e familiar, designadamente em situação de violência doméstica objeto de proteção formalmente reconhecida ou em situação de execução de medida de promoção e proteção de criança ou jovem, deve ser apresentada através do Estatuto de Vítima Especialmente Vulnerável e de declaração emitida pelos serviços competentes, nomeadamente pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ) ou pelas Equipas Multidisciplinares de Assessoria aos Tribunais (EMAT), conforme a situação aplicável.

6.2. Os documentos submetidos no âmbito da candidatura poderão ser considerados em procedimentos de candidatura subsequentes, mediante solicitação do candidato.

6.3. A documentação comprovativa complementar referida a alínea n) deve ser apresentada presencialmente nos Serviços Sociais do Município ou remetida por via eletrónica para o endereço social@cm-baiao.pt.

7. Critérios de hierarquização e de ponderação:

7.1. As candidaturas são ordenadas de acordo com os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constante na Matriz de Avaliação e Classificação para a Atribuição de Habitações ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível:

a) Composição do agregado habitacional
b) Vulnerabilidade pessoal e familiar;
c) Residência permanente em Baião;
d) Posição económica relativa;
e) Escalão etário dos adultos não dependentes.

8. Taxa de esforço

8.1. Para o presente concurso é fixada uma taxa de esforço máxima de 40% do RMM bruto do agregado habitacional, nos termos do artigo 9.º do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião.

8.2. A taxa de esforço é calculada pela expressão: taxa de esforço (%) = [renda mensal aprovada para o fogo ÷ rendimento médio mensal bruto do agregado] × 100.

8.3. Não é estabelecida taxa mínima autónoma de esforço.

8.4. A verificação do limite estabelecido no 8.1 não substitui a comprovação das condições de carência financeira previstas no Programa do 1.º Direito, que utilizam o rendimento médio mensal corrigido.

9. Classificação das Candidaturas:

9.1. As candidaturas são analisadas pela Comissão de Avaliação designada pela Vereadora com competência delegada pelo Despacho n.º 19/2025, de 10 de novembro.

9.2. As listas são hierarquicamente ordenadas por ordem decrescente de acordo com as classificações da Matriz de Avaliação e Classificação para a Atribuição de Habitações ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível e de acordo com a tipologia adequada à composição do agregado habitacional.

10. Critério de desempate:

10.1. Em caso de igualdade na classificação final, são aplicados sucessivamente e pela ordem neles estabelecida, os critérios de desempate constantes da Matriz de Avaliação e Classificação constante do Anexo I.

10.2. Mantendo-se o empate após aplicação de todos os critérios previstos na Matriz de Avaliação e Classificação atrás mencionada, a ordenação é determinada mediante sorteio público realizado pela Comissão de Avaliação, com prévia comunicação aos candidatos interessados e elaboração da respetiva ata.

10.3. A afetação prioritária de habitações especialmente adaptadas ou dotadas de características específicas de acessibilidade, nos termos do artigo 7.º do Regulamento Municipal do Programa de Arrendamento Acessível do Município de Baião, constitui uma regra de adequação funcional da habitação e não um critério de desempate da classificação geral.

11. Atribuição das habitações:

11.1. A atribuição das habitações observará a ordenação da lista definitiva até que se esgotem as tipologias habitacionais disponíveis.

11.2. Os candidatos aos quais tenha sido atribuída uma habitação serão notificados para o endereço indicado no formulário de candidatura, para assinatura do respetivo contrato de arrendamento.

12. Exclusão:

12.1. A não comparência injustificada do candidato na data e local indicados para a assinatura do contrato de arrendamento implica a sua exclusão do concurso, salvo justo impedimento devidamente comprovado e ponderado pela Comissão de Avaliação.

12.2. A habitação que fique disponível em resultado de processo de exclusão, nos termos previstos no número anterior, será atribuída ao candidato seguinte, considerando a lista de ordenação da presente edição do procedimento, sendo tida em consideração para o efeito a adequação do agregado familiar à tipologia da habitação.

13. Contrato de arrendamento em regime de arrendamento acessível:

13.1. A atribuição da habitação na sequência do presente procedimento dará origem à celebração de um contrato de arrendamento acessível a celebrar com o Município de Baião.

13.2. O valor da renda será fixado de acordo com a Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro, conforme proposta que consta do Anexo II.

14. Dúvidas e omissões:

14.1. As dúvidas e omissões suscitadas na aplicação do presente programa de procedimento serão objeto de decisão da Presidente da Câmara Municipal de Baião.

ANEXO I — MATRIZ DE AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO — 100 PONTOS

A matriz aplica-se exclusivamente às candidaturas admitidas, após verificação da carência financeira, de pelo menos uma condição de indignidade habitacional e dos restantes requisitos e impedimentos aplicáveis. A pontuação ordena as candidaturas admitidas por tipologia, não substituindo a apreciação da elegibilidade.

Fator	Critérios	Pontuação máxima
A	Composição do agregado habitacional	20
B	Vulnerabilidade pessoal e familiar	20
C	Residência permanente em Baião	10
D	Posição económica relativa	30
E	Escalão etário dos adultos não dependentes	20
TOTAL	Classificação final	100

A — Composição do agregado (máximo de 20 pontos)

Cada agregado familiar habitacional candidato configurará uma única categoria, não sendo as situações acumuláveis.

Situação do agregado	Pontos
Três ou mais dependentes; ou agregado unititulado com dois ou mais dependentes	20
Dois dependentes, sem enquadramento na categoria anterior	16
Agregado unititulado com um dependente	12
Um dependente, sem enquadramento anterior	8
Dois ou mais adultos não dependentes, sem dependentes	4
Um adulto não dependente, sem dependentes	0

B — Vulnerabilidade pessoal e familiar (máximo de 20 pontos)

Os dois subcritérios são cumuláveis, mas cada um pontua uma única vez, independentemente do número de membros do agregado abrangidos.

Subcritério	Condição	Pontos
B1	Existência no agregado, incluindo o candidato, de pessoa com incapacidade ≥60%, comprovada por Atestado Médico de Incapacidade Multiuso ou documento equivalente	10

Subcritério	Condição	Pontos
B2	Situação de violência doméstica objeto de proteção formalmente reconhecida OU medida de promoção e proteção de criança/jovem em execução, comprovada nos termos legais	10
Nenhum	Não se verifica qualquer das condições	0

A documentação necessária ao subcritério B2 deve ser apresentada no respeito pela alínea n), do ponto 6.1, do artigo 6, do presente Programa.

C — Residência permanente em Baião (máximo de 10 pontos)

É pontuada a antiguidade da residência permanente atual e contínua no concelho, demonstrada até ao termo do prazo de candidatura. Não é requisito de admissão.

Tempo de residência permanente comprovada	Pontos
Cinco anos ou mais	10
Três anos a menos de cinco anos	8
Um ano a menos de três anos	5
Superior a zero-e inferior a um ano	2
Sem residência permanente atual comprovada	0

D — Posição económica relativa (máximo de 30 pontos)

O fator D compara o rendimento médio mensal corrigido relevante para o 1.º Direito (RMM-1D) com o limite de quatro IAS, atribuindo maior pontuação a rendimentos corrigidos mais reduzidos, entre agregados previamente admitidos. O índice é calculado como RMM-1D ÷ (4 × IAS).

Índice económico (RMM-1D ÷ 4 IAS)	Pontos
Inferior a 50%	30
Igual ou superior a 50% e inferior a 65%	24
Igual ou superior a 65% e inferior a 80%	18
Igual ou superior a 80% e inferior a 90%	12
Igual ou superior a 90% e inferior a 100%	6

E — Escalão etário (máximo de 20 pontos)

Considera-se a média aritmética das idades em anos, dos adultos não dependentes que integram o agregado, à data do termo das candidaturas, Não se arredonda a média para determinar o escalão. A pontuação etária procura valorizar a autonomização residencial, sem limitar a idade de acesso ao concurso.

Idade média dos adultos não dependentes	Pontos
Até 35 anos, inclusive	20
Superior a 35 e até 45 anos	14
Superior a 45 e até 55 anos	3,7
Superior a 55 anos	3,7

Classificação e desempate

A classificação total corresponde a A + B1 + B2 + C + D + E, até 100 pontos. Em caso de empate aplicam-se sucessivamente: 1.º maior pontuação no fator D; 2.º maior pontuação no fator B; 3.º maior pontuação no fator A; 4.º menor RMM-1D, sem arredondamento comparativo; 5.º maior tempo de residência comprovado em Baião; 6.º registo de candidatura mais antigo (data e hora); 7.º sorteio público realizado pela Comissão, com comunicação prévia e ata, se persistir o empate.

CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO
Pelouro da Coesão Social e Habitação

ANEXO II — IDENTIFICAÇÃO DAS HABITAÇÕES E RENDAS

Localização comum: Urbanização das Leiras, Lote 80, Campelo e Ovil, concelho de Baião. Rendas concretas fixadas para o presente procedimento: 300,00 € (T2) e 350,00 € (T3).

Código	Identificação da fração	Tip.	Área útil (m²)	Teto-base	Renda mensal
T2-01	Bloco B · Entrada 4 · 1.º direito	T2	103M2	392,00 €	300,00 €
T2-02	Bloco B · Entrada 4 · rés do chão esquerdo	T2	103m2	392,00 €	300,00 €
T2-03	Bloco B · Entrada 4 · rés do chão direito	T2	103m2	392,00 €	300,00 €
T2-04	Bloco B · Entrada 5 · 2.º direito	T2	103m2	392,00 €	300,00 €
T3-01	Bloco A · Entrada 3 · 2.º direito	T3	103m2	475,00 €	350,00 €
T3-02	Bloco A · Entrada 3 · 1.º direito	T3	103m2	475,00 €	350,00 €
T3-03	Bloco A · Entrada 3 · rés do chão direito	T3	103m2	475,00 €	350,00 €
T3-04	Bloco B · Entrada 5 · 2.º esquerdo	T3	103m2	475,00 €	350,00 €
T3-05	Bloco B · Entrada 3 · 2.º esquerdo	T3	103m2	475,00 €	350,00 €

Características físicas e de acessibilidade a identificar por fogo, para efeitos do anúncio previsto no artigo 14.º do Regulamento Municipal:

Fogo	Acessibilidade / adaptações	Estacionamento privativo incluído	Classe energética
T2-01	Acesso através da entrada 4, que liga diretamente ao logradouro do Edifício.	Sim – com 17m2 e arrumos	C
T2-02	Acesso através da entrada 4, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 14m2 e arrumos	C
T2-03	Acesso através da entrada 4, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 16m2 e arrumos	C
T2-04	Acesso através da entrada 5, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 17m2 e arrumos	C

Fogo	Acessibilidade / adaptações	Estacionamento privativo incluído	Classe energética
T3-01	Acesso através da entrada três, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 17m2 e arrumos	C
T3-02	Acesso através da entrada três, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 14.5m2 e arrumos	C
T3-03	Acesso através da entrada três, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 24m2 e arrumos	C
T3-04	Acesso através da entrada cinco, que liga diretamente ao logradouro do Edifício	Sim – com 17m2 e arrumos	C
T3-05	Acesso através da entrada três, que liga diretamente ao logradouro do Edifício.	Sim – com 16m2 e arrumos	C

Adequação tipológica

A adequação dos agregados às habitações T2 e T3 é aferida nos termos do artigo 7.º do Regulamento Municipal, atendendo à composição e necessidades do agregado, ao número de quartos e às características concretas do fogo.