

MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA**Regulamento n.º 115/2026**

Sumário: Regulamento Municipal de Habitação do Concelho de Ponte de Lima.

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, torna público que: nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 136.º, n.ºs 1, 2 e 3, conjugado com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, artigo 25.º, n.º 1, als. b), g), h), i), r) e n.º 2, al. k), artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, conjugado com o artigo 139.º, do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, foi aprovado, pela Câmara Municipal na reunião realizada a 11 de novembro de 2025, e pela Assembleia Municipal na sessão realizada a 20 de dezembro de 2025, o Regulamento Municipal de Habitação do Concelho de Ponte de Lima.

De acordo com artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 31 de outubro de 2024, foi publicitado no site institucional do Município através de Edital de 12 de novembro de 2024, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, Parte H, n.º 234, de 3 de dezembro de 2024, pelo período de 10 dias úteis, o início do procedimento de elaboração da proposta do presente regulamento e do período de constituição de interessados nos termos legais, não se tendo verificado a constituição de quaisquer interessados.

A proposta de alteração ao regulamento foi objeto de consulta pública, conforme deliberado pela Câmara Municipal na sua reunião de 19 de agosto de 2025, nos termos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, que o aprovou, através de Edital n.º 1545/2025, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, Parte H, n.º 173, de 9 de setembro de 2025, tendo igualmente sido disponibilizado para consulta no site institucional do Município, em www.cm-pontedelima.pt.

Mais se torna público que o referido Regulamento está disponível, em versão integral, na página da Internet do Município (www.cm-pontedelima.pt).

Nota justificativa

A habitação constitui uma das expressões mais visíveis da condição social das populações, encontrando-se o direito a esta consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa do qual decorre que "todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".

Da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, resulta, por um lado, o reconhecimento do papel imprescindível que os municípios têm na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e recursos passíveis de mobilização e, por outro lado, resulta também uma mudança de paradigma, traduzido na passagem de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

Por seu turno, a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de bases da Habitação, veio estabelecer as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição. No que concerne às autarquias locais, compete-lhes programar e executar as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, podendo, entre outras, construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis e promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados.

De facto, nas últimas décadas, a política de habitação em Portugal centrou-se na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de auferirem rendimentos intermédios, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar. A dificuldade em aceder à habitação é transversal aos diversos

segmentos da população, designadamente aos mais jovens, que encontram dificuldades na aquisição de habitação a um valor ajustado aos seus rendimentos.

O Município de Ponte de Lima não é alheio a este fenómeno pelo que, no âmbito do quadro legal de atribuições e competências consagrado no Regime Jurídico das Autarquias Locais, previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, concretamente no que respeita ao domínio da habitação, pretende apresentar uma resposta que passa pela construção ou disponibilização para venda de habitação própria permanente, venda de lotes para edificação de habitação própria permanente, bem como uma solução de arrendamento com rendas proporcionais e ajustadas aos rendimentos das famílias, permitindo apoiá-las, fixando jovens no concelho, e promovendo condições para que tenham qualidade de vida. Assim, a disponibilização destas soluções habitacionais tem como objetivo primordial proporcionar condições de habitação e inerentes condições de higiene, privacidade, saúde e educação aos jovens que não possuem habitação própria e que não têm recursos económicos para adquirir ou arrendar casa pelos preços atualmente praticados no mercado.

Para a concretização desta intenção, o presente Regulamento define e regulamenta a forma de atribuição de habitações, seja através da venda de fogos ou de lotes para construção com projeto de arquitetura previamente aprovado, seja através do arrendamento, na área do Concelho de Ponte de Lima. Acresce que, em cada momento, quando for possível quantificar os fogos e lotes a submeter a um determinado concurso, permitindo estimar as inerentes receitas fiscais do Município, prevê-se a submissão à Assembleia Municipal de Ponte de Lima deliberar sobre a concessão de isenções de IMI e de IMT aos adquirentes, de acordo com a legislação fiscal em vigor em cada momento.

No que concerne à ponderação de custos e benefícios das medidas projetadas exigida pelo artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, cumpre evidenciar que os benefícios decorrentes da execução do presente Regulamento são claramente superiores aos custos que lhe estão associados na justa medida em que se visa, designadamente, promover e salvaguardar os interesses da população, concretamente dos mais jovens, permitindo o acesso a habitação, enquanto consagração de um direito constitucionalmente consagrado, sem que tal importe um esforço excessivo e desproporcional do orçamento familiar disponível, acreditando-se ainda que esta medida contribuirá de forma ativa para a fixação de famílias jovens no concelho, proporcionando condições para a sua emancipação e aumento da natalidade, cumprindo-se assim as atribuições cometidas por lei ao Município.

De resto, e ainda no âmbito da ponderação acima referida, cumpre notar que é intenção do Município de Ponte de Lima canalizar as verbas arrecadadas através dos contratos a celebrar no âmbito do presente Regulamento para o reinvestimento, seja através da ampliação contínua da oferta, numa ótica de progressiva disponibilização de habitações, seja nos eventuais compromissos de gestão e manutenção do espaço público que possam vir a decorrer dos projetos habitacionais concretizados.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 65.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, conjugado com o previsto na alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos eles do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual — Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 2.º**Objeto e âmbito de aplicação**

1 — O presente Regulamento define e regulamenta os termos dos concursos para atribuição de:

- a) fogos ou lotes para edificação, em regime de venda;
- b) fogos, em regime de arrendamento.

2 — Os imóveis a concurso, quer em regime de venda, quer em regime de arrendamento, visam a satisfação das necessidades habitacionais existentes no concelho, a preços ajustados à realidade das famílias que auferem rendimentos médios, mas que não conseguem fazer face aos preços atualmente praticados no mercado imobiliário.

3 — São destinatários os jovens, de acordo com a definição constante da alínea c) do artigo 3.º, e respetivos agregados familiares, recenseados e residentes no Concelho de Ponte de Lima, em conformidade com os requisitos e condições de acesso estabelecidos no artigo 5.º do presente diploma.

Artigo 3.º**Definições**

Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

- a) «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);
- b) «Candidato»: pessoa em nome de quem é submetida a candidatura, e que tenha até 35 anos de idade, inclusive, aferidos à data de 31 de dezembro do ano do concurso;
- c) «Jovem»: pessoa que tenha até 35 anos de idade, inclusive, aferidos à data de 31 de dezembro do ano do concurso;
- d) «Dependente»: elemento do agregado familiar que não seja maior ou emancipado ou que não aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;
- e) «Rendimento mensal líquido [RML]»: duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar;
- f) «Remuneração Mínima Mensal Garantida [RMMG]»: retribuição mínima mensal garantida aos trabalhadores, cujo valor é determinado anualmente por legislação específica, ouvida a Comissão Permanente de Concertação Social;
- g) «Residência Permanente»: habitação onde o candidato e o seu agregado familiar residem de forma estável, duradoura e que consubstancia o respetivo domicílio, incluindo o fiscal;
- h) «Fogo»: parte ou totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, para habitação de uma unidade familiar, podendo ser uma moradia ou um apartamento, de acordo com os conceitos técnicos no domínio do ordenamento do território e do urbanismo, definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro;
- i) «Lote»: prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais. Nos termos do presente Regulamento, o lote para edificação de habitação própria permanente a concurso é acompanhado do respetivo projeto de arquitetura, insuscetível de alteração.

Artigo 4.º**Procedimento**

1 — A atribuição de fogos habitacionais ou lotes para edificação de habitação efetua-se mediante procedimento de concurso por sorteio.

2 – Os concursos destinam-se aos jovens, conforme definição constante da alínea c) do artigo 3.º

3 – O concurso por sorteio tem por objeto a atribuição de fogos habitacionais ou lotes para edificação em regime de venda, bem como de fogos habitacionais em regime de arrendamento, aos candidatos e seus agregados familiares, de entre os que concorram no período fixado para o efeito e cumpram as condições de acesso, em conformidade com o disposto no artigo 5.º do presente Regulamento.

4 – A cada candidatura será atribuído um número.

5 – O sorteio é realizado por tipologia, em conformidade com o artigo 14.º do presente Regulamento.

6 – As habitações atribuídas bem como os lotes para edificação, destinam-se única e exclusivamente a residência permanente dos candidatos contemplados e respetivo agregado familiar, sendo expressamente proibido o seu arrendamento ou subarrendamento, bem como a atribuição de qualquer outro fim que não aquele para o qual se destina.

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 – O acesso ao Concurso depende da verificação, de forma cumulativa, das seguintes condições:

a) O candidato deve ter idade igual ou superior a 18 anos, e até 35 anos de idade, inclusive, aferidos à data de 31 de dezembro do ano do concurso;

b) Ser cidadão nacional ou estrangeiro, detentor de título válido de residência em território nacional, independentemente da designação, há pelo menos 5 anos;

c) Residir, comprovadamente, no concelho de Ponte de Lima há pelo menos 2 anos ininterruptamente, ou nos últimos 10 anos, ter residido, no mínimo, 5 anos no concelho;

d) Nenhum elemento do agregado familiar do candidato pode ser proprietário, usufrutuário, ou a qualquer outro título detentor de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, excetuando-se o arrendamento e o comodato;

e) Todos os elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos devem possuir a sua situação regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e a Segurança Social (SS), bem como perante o Município. A verificação da condição respeitante ao Município é efetuada diretamente pelos serviços municipais. A condição respeitante à AT e SS deverá ser feita através da apresentação de declaração comprovativa, ou mediante concessão de autorização para o Município proceder à consulta de tal informação;

f) Todos os elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos devem estar recenseados no concelho de Ponte de Lima;

g) O rendimento anual bruto deve situar-se dentro dos valores constantes da tabela constante do anexo I, sendo que os valores máximos são os constantes da Portaria 52/2014, de 19 de fevereiro, ou da que lhe venha a suceder.

2 – Cada candidato concorre unicamente para um fogo ou lote para edificação e respetivo lugar de estacionamento, quando aplicável, devendo indicar inequivocamente no formulário de candidatura qual a tipologia a que se candidata, sob pena de exclusão do concurso.

CAPÍTULO II**Candidaturas****SECÇÃO I****Apresentação das candidaturas****Artigo 6.º****Anúncio de abertura do concurso**

1 — O concurso inicia-se por deliberação da Câmara Municipal, procedendo-se à publicação de anúncio divulgado através de edital nos locais públicos e na página da internet do Município de Ponte de Lima, em www.cm-pontedelima.pt.

2 — O anúncio a que se refere o número anterior deve conter, pelo menos:

- a) Identificação do procedimento;
- b) Número de fogos ou lotes a concurso, localização, tipologia e área;
- c) Preço da venda/ valor da renda;
- d) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- e) Local e forma de proceder à candidatura;
- f) Condições de acesso;
- g) Forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos admitidos;
- h) Prazo para apresentação das candidaturas.

3 — Cada procedimento é válido apenas para atribuição dos fogos ou lotes relativos ao concurso a que se destina.

Artigo 7.º**Formalização das candidaturas**

1 — As candidaturas poderão ser entregues, dentro do prazo definido para o efeito:

- a) Diretamente no Gabinete de Apoio ao Munícipe (GAM), sito na Praça da Rainha, 20, 4990-062 Ponte de Lima, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 12h00 e das 14h00 às 16h00; ou
- b) Por carta registada com aviso de receção, endereçada ao Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, para Praça da Rainha, 20, 4990-062 Ponte de Lima, desde que remetida dentro do prazo fixado para o efeito.

2 — Todas as candidaturas entregues por via diferente da definida no número anterior serão liminarmente excluídas.

Artigo 8.º**Instrução da candidatura**

1 — A candidatura deverá ser instruída com os seguintes elementos:

- a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, de acordo com o modelo disponibilizado pelo Município para o efeito;

- b) Fotocópia do cartão de cidadão do candidato e restantes elementos do agregado familiar;
- c) Tratando-se de cidadão estrangeiro, fotocópia do título de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a residir em território nacional, cartão de contribuinte, cartão de segurança social;
- d) Comprovativos de rendimentos de todos os elementos maiores do agregado familiar: recibo de vencimento, recibos verdes, comprovativo de reformas/pensões, rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, etc. Na falta destes, declaração da Segurança Social comprovativa da ausência de atribuição de subsídios;
- e) Declaração atualizada de IRS de todos os elementos do agregado familiar (que pode ser emitida no portal da AT);
- f) Nota de liquidação de IRS de todos os elementos do agregado familiar (que pode ser emitida no portal da AT);
- g) Declaração da AT, emitida há menos de um mês, em nome do candidato e de cada um dos elementos do agregado familiar maiores de idade, comprovativa da situação patrimonial, (certidão predial negativa, que pode ser emitida no portal da AT);
- h) Declaração da AT, emitida em nome do candidato e de cada um dos elementos do agregado familiar maiores de idade, comprovativa do domicílio fiscal (certidão de domicílio fiscal);
- i) Documento comprovativo de situação tributária regularizada junto da AT, emitido em nome do candidato e de cada um dos elementos do agregado familiar maiores de idade (certidão de dívida e não dívida, pode ser emitida no portal da AT);
- j) Documento comprovativo de situação contributiva regularizada junto da Segurança Social, emitido em nome do candidato e de cada um dos elementos do agregado familiar maiores de idade (que pode ser emitido no Portal da Segurança Social Direta);
- k) Declaração da Junta de Freguesia da área de residência a atestar o tempo de residência no concelho;
- l) Documento comprovativo de que o candidato se encontra recenseado no concelho de Ponte de Lima;

2 — A junção pelo candidato da reprodução do cartão de cidadão ou título de residência ou documento equivalente, do candidato e/ou dos restantes membros do agregado familiar, nos termos das alíneas b) e c) do número anterior, não é obrigatória, podendo, em alternativa, a identidade dos respetivos titulares ser objeto de conferência pelos serviços no ato de apresentação da candidatura, mediante a exibição dos respetivos documentos.

3 — Sempre que a candidatura seja instruída com fotocópia do cartão de cidadão, do bilhete de identidade ou título de residência ou documento equivalente, do candidato e/ou dos restantes elementos do agregado familiar, presume-se o consentimento do respetivo titular.

4 — No caso de um elemento do agregado familiar se pretender autonomizar ou no caso em que dois elementos de agregados familiares distintos se pretendam juntar para adquirir habitação e formarem um novo agregado familiar devem, ainda assim, juntar a documentação solicitada nos termos dos números anteriores e, adicionalmente, fazer juntar uma declaração, sob compromisso de honra, explicando a circunstância de a candidatura consubstanciar um meio autonomização, indicando a composição deste novo agregado familiar, que irá determinar a tipologia de habitação a que pode concorrer nos termos do disposto no artigo 14.º

Artigo 9.º

Falsas declarações

Sem prejuízo da responsabilidade civil e/ou criminal que ao caso caiba, a prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, para efeitos de acesso às habitações, quer em regime

de venda quer em regime de arrendamento, constitui causa de exclusão do agregado familiar, ou a não celebração do contrato de compra e venda relativo à habitação.

SECÇÃO II

Análise das candidaturas

Artigo 10.º

Comissão de análise

1 — Decorrido o período de apresentação das candidaturas, cabe aos elementos da Comissão de Análise efetuar a sua apreciação, de forma a aferir a elegibilidade das mesmas ao concurso.

2 — A comissão de análise é constituída por 3 elementos efetivos e 3 suplentes, que exercem funções em permanência no Município de Ponte de Lima, e é nomeada pela Câmara Municipal.

3 — Compete à Comissão de Análise, após apreciação das candidaturas, designadamente:

a) Notificar os requerentes para aperfeiçoamento do pedido, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sempre que se verifique que este não foi instruído com todos os elementos fixados no presente Regulamento;

b) Elaborar Relatório Preliminar, devidamente fundamentado, no qual se proponha a admissão e a exclusão dos candidatos;

c) Notificar os candidatos do Relatório Preliminar para efeitos de audiência prévia;

d) Apreciar os fundamentos invocados pelos candidatos em sede de audiência prévia;

e) Elaborar Relatório Final, devidamente fundamentado, no qual se proponha a admissão e a exclusão dos candidatos, e se efetue uma ponderação dos argumentos apresentados em sede de audiência prévia, para homologação da Câmara Municipal nos termos do artigo 12.º;

f) Notificar os candidatos do Relatório Final homologado;

g) Preparar todo o procedimento para a realização dos sorteios, incluindo as listagens de candidaturas admitidas por tipologia.

4 — Todas as notificações aos candidatos são realizadas ao abrigo do Código de Procedimento Administrativo. Os candidatos podem, no formulário de candidatura, autorizar que as notificações sejam realizadas por e-mail.

5 — No caso de o candidato, após ter sido notificado para entregar a documentação em falta, não proceder ao aperfeiçoamento do pedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, será automaticamente excluído do concurso, nos termos da alínea c) do artigo 11.º

Artigo 11.º

Motivos de exclusão da candidatura

São excluídas as candidaturas que:

a) Não reúnam as condições de acesso previstas no artigo 5.º;

b) Não reúnam todos os documentos instrutórios constantes no artigo 8.º;

c) Não procedam ao aperfeiçoamento do pedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após notificação pela Comissão de Análise;

d) Integrem a prestação de falsas declarações ou omissão dolosa de informação relevante;

- e) Usem ou tentem usar qualquer meio fraudulento;
- f) Outra situação que devidamente fundamentada implique a exclusão da candidatura.

Artigo 12.º**Relatório final da Comissão de Análise**

1 — Em cumprimento do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 10.º, a Comissão de Análise elabora um relatório final onde conste a identificação das candidaturas admitidas, com a indicação da tipologia de fogo a que se candidata e das candidaturas excluídas, com os respetivos fundamentos.

2 — Compete à Câmara Municipal a homologação do Relatório Final referido no número anterior.

CAPÍTULO III**Disposições procedimentais****Artigo 13.º****Lista das candidaturas admitidas**

1 — Das candidaturas admitidas a concurso são elaboradas listas por tipologia, conforme prevê a alínea g) do n.º 3 do artigo 10.º;

2 — Das listas devem constar os números atribuídos aos processos de candidatura, nos termos do n.º 4 do artigo 4.º

3 — A seleção das candidaturas será efetuada através de sorteio, realizado em hasta pública, pelo júri do concurso, de entre todas as candidaturas admitidas, de acordo com a tipologia em que se enquadrem.

Artigo 14.º**Adequação das tipologias**

1 — Os fogos ou lotes a atribuir devem ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre as tipologias disponíveis e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela abaixo apresentada:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação
1	T1/T2
2	T1/T2
3	T2/T3
4/5	T3
6 ou mais	T4 ou superior

3 — Cabe ao candidato indicar, em sede de candidatura, a tipologia a que se candidata, que deve respeitar a tabela constante do número anterior.

Artigo 15.º**Procedimento do sorteio**

1 — O sorteio é um ato público a realizar em data, hora e local constante de edital a afixar nos locais públicos de estilo e publicado na página eletrónica do Município de Ponte de Lima, em www.cm-pontedelima.pt.

2 — O esclarecimento de dúvidas é da responsabilidade do júri, composto por 1 presidente, e 2 vogais, nomeados por deliberação da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador do pelouro no ato de aprovação do Programa do Concurso.

3 — São ainda nomeados 3 vogais suplentes, que substituirão os membros do júri nas suas faltas ou impedimentos.

4 — Para os sorteios são utilizadas chapas ou cartões numerados, que são retirados e expostos pelo presidente do júri.

5 — Os sorteios são realizados por tipologia.

6 — Poderá ser realizado sorteio para a constituição de lista hierarquizada de suplentes, igualmente por tipologia, a fim de colmatar a eventual falta de aprovação de crédito aos candidatos que recorram a financiamento junto de entidade para esse fim, desistência do arrendamento, ou qualquer outra situação que origine a renúncia do candidato no decorrer do processo de atribuição de imóvel.

7 — O sorteio referido no número anterior permitirá identificar um número de suplentes idêntico ao número de fogos ou lotes em sorteio da tipologia em causa ou até esgotar a lista de candidatos da referida tipologia, consoante o que se atinja primeiro.

8 — Findo o sorteio, tudo quanto nele tenha ocorrido será lavrado em ata, a qual será assinada pelos membros do júri.

9 — No prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data do sorteio, serão afixadas as listas de atribuição definitiva, com indicação do caráter efetivo ou suplente do concorrente, bem como o local e a hora em que pode ser consultado, por qualquer candidato, o respetivo processo de candidatura, através de editais nos locais de estilo e na página eletrónica do Município.

CAPÍTULO IV**Disposições específicas relativas à venda****SECÇÃO I****Disposições comuns****Artigo 16.º****Formalização do negócio**

1 — Os contemplados no sorteio têm um máximo de 90 (noventa) dias, após tal informação lhes ser transmitida por escrito, para proceder escritura do contrato de compra e venda, sob pena de serem excluídos do procedimento e o fogo ser atribuído a um suplente.

2 — No decorrer do prazo acima identificado, os contemplados devem comunicar por escrito ao Município de que forma irão proceder ao pagamento, apresentando os respetivos elementos comprovativos (caso recorram a entidade financeira de crédito devem proceder à entrega da documentação da pré-aprovação do crédito), sob pena de serem excluídos do procedimento e o fogo ser atribuído a um suplente.

3 — No decorrer dos 90 (noventa) dias após a comunicação a que alude o n.º 1, o Município pode solicitar mais documentação ou quaisquer esclarecimentos que considere convenientes aos concorrentes contemplados.

4 — O prazo referido no n.º 1 para realização da escritura do contrato de compra e venda pode ser prorrogado, mediante motivo devidamente justificado, a requerimento do interessado, a decidir pela Câmara Municipal.

5 — Salvo motivo de força maior, devidamente comprovado, ou no caso previsto no número anterior, caso a escritura de compra e venda não se realize na data agendada, por motivo imputável ao pretensão adquirente o mesmo será excluído do procedimento e o fogo será atribuído a um suplemente.

6 — Os candidatos obrigam-se a suportar todos os encargos inerentes à aquisição.

7 — No caso de atribuição de lotes para edificação, os candidatos obrigam-se a iniciar a construção de acordo com o projeto de arquitetura previamente aprovado no prazo máximo de 24 (meses) meses a contar da data da outorga do contrato de compra e venda e terminar no prazo máximo de 5 (cinco) anos também a contar da mesma data, sob pena de o lote de terreno, incluindo as benfeitorias, com exceção daquelas que possam ser retiradas, reverterem a favor do Município.

8 — A cláusula de reversão prevista no número anterior deverá constar da escritura pública de compra e venda, devendo ser sujeita a registo na Conservatória de Registo Predial.

Artigo 17.º

Desistência

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

- a) Comunicação de desistência, por escrito, até à data da celebração da escritura pública;
- b) Comunicação escrita de recusa da habitação atribuída ou do lote para edificação;
- c) Não entrega, no prazo indicado no n.º 1 do artigo 16.º, dos documentos necessários para a realização do contrato de promessa de compra e venda;
- d) Falta de comparência na data, hora e local indicado para escritura pública do contrato de compra e venda.

2 — Em qualquer das situações previstas no número anterior, procede-se à convocação de candidato suplemente, de acordo com a lista.

3 — Nas situações previstas no presente artigo, serão imputáveis aos candidatos desistentes todas as despesas que comprovadamente o Município tenha suportado relativamente à sua candidatura.

Artigo 18.º

Ónus de inalienabilidade

1 — Os fogos atribuídos só podem ser alienados 20 (vinte) anos após a data da celebração da escritura pública de compra e venda, gozando o Município de Ponte de Lima de direito de preferência em caso de alienação, pelo valor da avaliação do imóvel, devendo o ónus de inalienabilidade constar da escritura pública de compra e venda e posteriormente ser sujeito a registo na Conservatória de Registo Predial.

2 — No caso de atribuição de lotes para edificação de habitação própria permanente, aplica-se a regra definida no número anterior, gozando o Município de direito de preferência em caso de alienação pelo valor da avaliação do imóvel edificado, respeitando a Portaria relativa à construção de custos controlados à data em vigor, acrescido do valor efetivamente pago pelo lote no âmbito do concurso.

3 – Durante o prazo de inalienabilidade, as habitações destinam-se exclusivamente a residência permanente dos adquirentes e respetivos agregados familiares, sendo expressamente proibido o seu arrendamento e/ou utilização como alojamento local ou sob qualquer outra forma.

4 – Mediante razões devidamente fundamentadas, nomeadamente por via da alteração da situação socioeconómica do agregado familiar, e na medida em que não colidam com a prossecução do interesse público, poderão as habitações ser vendidas antes do prazo referido no n.º 1. O preço de venda será calculado com base na Portaria relativa à construção de custos controlados em vigor à data da escritura, gozando o Município do direito de preferência referido no n.º 1.

5 – A decisão sobre o pedido a que alude o número anterior será tomada por deliberação da Câmara Municipal e atendendo aos princípios constitucionais aplicáveis à Administração Pública, nomeadamente os da prossecução do interesse público, da legalidade, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé.

6 – O prazo de inalienabilidade referido no n.º 1 cessa em caso de execução por dívida relacionada com o financiamento à aquisição da respetiva habitação.

SECÇÃO II

Venda de fogos habitacionais

Artigo 21.º

Características das habitações e preços máximos

1 – Os fogos a concurso obedecem às recomendações técnicas para Habitação de Custos Controlados, aos limites máximos de área bruta de acordo com a tipologia, custos de promoção e aos preços máximos de venda previstos em legislação específica relativa ao Regime de Habitação de Custos Controlados.

2 – O preço de venda será anunciado no Edital relativo à abertura do concurso.

SECÇÃO III

Venda de lotes para edificação

Artigo 22.º

Preço do lote

O preço de venda do lote será anunciado no Edital relativo à abertura do concurso.

Artigo 23.º

Características das habitações a edificar

A cada um dos lotes a sortear corresponde um projeto de arquitetura previamente aprovado pela Câmara Municipal de Ponte de Lima, com respeito às recomendações técnicas para Habitação de Custos Controlados, aos limites máximos de área bruta de acordo com a tipologia e custos de promoção previstos em legislação específica relativa ao Regime de Habitação de Custos Controlados, a que os candidatos contemplados se encontram vinculados.

CAPÍTULO V**Disposições específicas relativas ao arrendamento****Artigo 24.º****Preço da renda**

1 — O preço da renda mensal do fogo será calculado em função do rendimento mensal líquido do agregado, não podendo, em qualquer caso, ser inferior a 15 % ou superior a 35 % do valor do mesmo.

2 — A renda não inclui as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 25.º**Formalização da atribuição do fogo**

1 — A formalização da aceitação do fogo é efetuada através da celebração do contrato de arrendamento, celebrado nos termos do Código Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano — NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).

2 — O contrato é assinado em duplicado, ficando um exemplar com cada uma das partes.

3 — O prazo de arrendamento é de 5 anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 1 ano, aferidas as condições de elegibilidade relativas aos rendimentos e à composição do agregado familiar, até ao máximo de 10 anos.

4 — Do contrato constam, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) A identificação do Município;
- b) A identificação do arrendatário e de todos os elementos do agregado familiar, incluindo nome, número do cartão de cidadão, número de identificação fiscal de cada um;
- c) A identificação e a localização do imóvel;
- d) O prazo de arrendamento;
- e) O valor da renda;
- f) O tempo, lugar e forma de pagamento da renda;
- g) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do presente Regulamento Municipal e se compromete ao seu cumprimento;
- h) A data da celebração.

Artigo 26.º**Desistência**

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

- a) Comunicação de desistência, por escrito, até à data da celebração do contrato de arrendamento;
- b) Recusa, por escrito, da habitação atribuída;
- c) Falta de comparecimento na data, hora e local indicado para outorga do contrato.

2 — Em qualquer das situações previstas no número anterior, procede-se à convocação de candidato suplente, de acordo com a lista.

Artigo 27.º

Proibição de subarrendamento

É expressamente proibido ao arrendatário subarrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma permitir o uso do imóvel objeto do contrato a celebrar, total ou parcialmente, a terceiros, destinando-se o mesmo exclusivamente a habitação do candidato selecionado e respetivo agregado familiar.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 28.º

Moradores em habitações municipais

1 — Caso os contemplados no sorteio, que sejam moradores em habitações municipais, serão obrigados a entregar devoluto o fogo que ocupam, de pessoas e bens, e em bom estado de conservação, até à data da escritura.

2 — Estando em causa contemplados com aquisição de lote de construção, serão obrigados a entregar devoluto o fogo municipal que ocupam, de pessoas e bens, e em bom estado de conservação, no prazo de 2 meses a contar da data de emissão da licença de habitabilidade.

Artigo 29.º

Proteção de dados pessoais

Toda a recolha e tratamento de dados pessoais no âmbito de aplicação do presente regulamento respeita o Regulamento (UE) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril (RGPD). Enquanto responsável pelo tratamento dos dados pessoais, o Município de Ponte de Lima informa que:

a) A finalidade do tratamento dos dados pessoais é a análise do processo de inscrição para o concurso de atribuição de fogos ou lotes para edificação, tendo como fundamento legal a implementação de diligências concursais, pré-contratuais e de execução do contrato de promessa de compra e venda, contrato de compra e venda e contrato de arrendamento.

b) Os dados serão tratados por entidades terceiras/subcontratantes apenas por força de disposição legal ou por estrita necessidade da efetivação das finalidades referidas.

c) Os dados pessoais recolhidos, serão somente conservados pelo tempo estritamente necessário ou para cumprimento de prazo fixado por Lei, ou até retirar o consentimento, caso seja o fundamento usado.

d) O titular dos dados pode exercer os direitos de acesso, de retificação, de apagamento, de limitação do tratamento, de portabilidade, de oposição e de reclamação para autoridade de controlo — Comissão Nacional de Proteção de dados — Av. D. Carlos I, 134 — 1.º 1200-651 Lisboa — e-mail: geral@cnpd.pt, sem prejuízo das finalidades e prazos de conservação acima referidos. O Encarregado de Proteção de Dados pode ser contactado através do endereço de correio eletrónico encarregadodeprotecaodados@cm-pontedelima.pt.

Artigo 30.º**Reclamações**

Qualquer reclamação que surja no âmbito de aplicação do presente Regulamento é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal e decidida por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 31.º**Dúvidas e omissões**

As dúvidas e omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 32.º**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

14 de janeiro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Eng.º Vasco Ferraz.

ANEXO I

(referido na alínea g) do n.º 1 do artigo 5.º)

Valores mínimos e máximos do rendimento anual bruto do agregado familiar

Número de pessoas do agregado	Rendimento anual bruto mínimo	Rendimento anual bruto máximo
1	18 252,00 €	38 632,00 €
2 (monoparentalidade)		48 632,00 €
2	36 504,00 €	
2+1		53 632,00 €
2+2		58 632,00 €
2+3 ou mais		63 632,00 €
		Obs: acresce 5.000,00€ por elemento adicional

319955653