

Presidência do Governo

Resolução do Conselho do Governo n.º 78/2025 de 26 de maio de 2025

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação com dimensão adequada, em condições de higiene e de conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, estando a Administração incumbida de definir e executar uma política de habitação que garanta a efetividade daquele direito.

Ciente do atual desafio estrutural de escassez habitacional, o XIV Governo Regional dos Açores reconhece no seu Programa de Governo, no âmbito das suas prioridades políticas, a necessidade iminente de construção e de implementação de novas políticas na área da habitação, de forma a possibilitar o acesso à habitação a preços compatíveis com o rendimento das famílias açorianas.

Neste sentido, o Governo Regional pretende promover a habitação acessível, através de procedimentos de concurso público destinados à atribuição de imóveis para habitação permanente dos candidatos e respetivos agregados familiares, em regime de arrendamento com opção de compra.

Preceitua o n.º 2 do artigo 51.º do Orçamento da Região Autónoma dos Açores para o ano de 2025, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 15/2024/A, de 30 de dezembro, que a atribuição de imóveis para habitação permanente aos candidatos e respetivos agregados familiares, em regime de arrendamento com opção de compra, é regulamentada por resolução do Conselho do Governo.

Para tanto, torna-se necessário proceder à aprovação do regulamento dos procedimentos de concurso público para a atribuição de imóveis em regime de arrendamento com opção de compra, bem como designar o departamento do Governo Regional responsável pela sua atribuição.

Assim, nos termos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 90.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, conjugado com o disposto no n.º 2 do artigo 51.º do Orçamento da Região Autónoma dos Açores para o ano de 2025, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 15/2024/A, de 30 de dezembro, e nos artigos 44.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, o Conselho do Governo resolve:

1 – Aprovar o regulamento para atribuição dos imóveis da Região Autónoma dos Açores, em regime de arrendamento com opção de compra, para habitação permanente dos candidatos e respetivos agregados familiares, em anexo à presente resolução e que dela faz parte integrante.

2 – Designar a Secretaria Regional da Juventude, Habitação e Emprego como o departamento do Governo Regional responsável pela atribuição dos imóveis a que se refere o número anterior, assim como para a prática dos atos que se revelem necessários à concretização do referido.

3 – Determinar que os imóveis que venham a ser adquiridos, mediante o exercício da opção de compra pelo respetivo arrendatário, ficam sujeitos a um ónus de inalienabilidade pelo prazo de 15 anos, a contar da data da sua aquisição, sujeito a registo.

4 – Determinar que o proprietário que pretenda alienar o imóvel antes do termo do prazo indicado no número anterior, fica obrigado a requerer ao serviço executivo do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação o cancelamento do ónus de inalienabilidade.

5 – O cancelamento do ónus de inalienabilidade requerido nos termos do número anterior pode ser autorizado, desde que o proprietário proceda ao pagamento do montante correspondente a 50% do diferencial entre o valor da avaliação do imóvel, calculado à data da sua atribuição em regime de arrendamento com opção de compra, e o valor da sua alienação.

6 – A presente resolução vigora enquanto se mantiver em vigor o Decreto Legislativo Regional n.º 15 /2024/A, de 30 de dezembro, diploma que aprova o Orçamento da Região Autónoma dos Açores para o ano de 2025.

7 – Sem prejuízo do disposto no número anterior mantêm-se válidas e eficazes as obrigações, os ônus e os efeitos jurídicos decorrentes da aplicação da presente resolução, após o termo da sua vigência, até à sua completa extinção.

8 - A presente resolução entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho do Governo, na Horta, em 21 de maio de 2025. - O Presidente do Governo,
José Manuel Bolieiro.

ANEXO

(a que se refere o n.º 1)

REGULAMENTO

ARRENDAMENTO COM OPÇÃO DE COMPRA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 - O presente regulamento fixa as condições para a atribuição dos imóveis em regime de arrendamento com opção de compra, para fins de habitação permanente dos candidatos e respetivos agregados familiares.

2 - O membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação, no âmbito da atribuição dos imóveis a que se refere o número anterior, define, por despacho, os elementos seguintes:

- a) Período de candidatura;
- b) Forma e locais de submissão das candidaturas;
- c) Listagem dos imóveis, com a indicação:
 - i) Da localização;
 - ii) Da morada;
 - iii) Da tipologia;
 - iv) Do valor do custo de construção;
 - v) Da avaliação do imóvel;
 - vi) Da renda mensal.
- d) Composição do júri;
- e) A composição ótima do agregado familiar prevista para cada uma das tipologias de imóveis disponíveis;
- f) A composição adequada do agregado familiar prevista para cada uma das tipologias de imóveis disponíveis;
- g) Informação detalhada acerca das condições e do procedimento de acesso e de atribuição das habitações.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento considera-se:

a) «Agregado familiar» - as pessoas enquadradas numa das situações previstas no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS);

b) «Agregado familiar monoparental» - as pessoas enquadradas numa das situações previstas no artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 176/2003, de 2 de agosto, na sua atual redação;

c) «Composição ótima» – a composição e especificidades do agregado familiar, que se situe entre o mínimo e o máximo previstos para a tipologia, conforme despacho a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação;

d) «Composição adequada» – a composição e especificidades do agregado familiar, que se situe entre o mínimo e o máximo previstos para a tipologia, conforme despacho a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, que mesmo não sendo a ótima, se adequa à tipologia;

e) «Dependente» - as pessoas enquadradas numa das situações previstas no n.º 5 do artigo 13.º do CIRS;

f) «Habitação» – a unidade delimitada por paredes separadoras constituída pelos espaços privados nos quais se processa a vida do agregado familiar, tais como a sala, os quartos, a cozinha, as instalações sanitárias, a despensa e as varandas privativas, incluindo, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, a quota-parte que lhe corresponda nas partes comuns do edifício;

g) «Jovem» – qualquer um dos elementos do agregado familiar que tenha idade igual ou superior a 18 anos e idade igual ou inferior a 35 anos ou, no caso de casais de jovens não separados judicialmente de pessoas e bens ou em união de facto, com idade igual ou superior a 18 anos e idade igual ou inferior a 35 anos, podendo um dos elementos do casal completar 37 anos à data da entrada da candidatura;

h) «Pessoa com deficiência» – qualquer um dos elementos do agregado familiar que, por motivo de perda ou anomalia, congénita ou adquirida, de estrutura ou função psicológica, intelectual, fisiológica ou anatómica suscetível de provocar restrições de capacidade para o trabalho ou angariação de meios de subsistência, possua, comprovadamente, grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%;

i) «Rendimento mensal bruto» – o valor correspondente à soma dos rendimentos brutos das categorias A e B, nos termos do CIRS, auferido, por mês, pelo candidato e por todos os membros do agregado familiar, correspondente a um catorze avos do respetivo rendimento anual bruto no ano imediatamente anterior ao da candidatura, bem como, quaisquer outras prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória.

j) «Residência permanente» - a habitação onde o arrendatário e o respetivo agregado familiar residem de forma estável e duradoura, titulada através do respetivo contrato de arrendamento registado no portal das finanças;

k) «Taxa de esforço habitacional» - o valor em percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o valor correspondente à soma dos rendimentos mensais brutos auferidos pelos membros que compõem o agregado familiar, conforme alínea i), nos termos seguintes:

Taxa de esforço habitacional (%) = Renda mensal/ Soma dos rendimentos mensais brutos do agregado

Artigo 3.º

Finalidade das habitações

1 - As habitações atribuídas em regime de arrendamento com opção de compra ao abrigo do presente regulamento destinam-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado qualquer outro uso.

2 - É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodado.

Artigo 4.º

Entidade promotora

A entidade promotora é a Região Autónoma dos Açores, através da Secretaria Regional da Juventude, Habitação e Emprego.

Artigo 5.º

Júri

1 - O concurso é conduzido por um júri, composto por três membros efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, designado por despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação, iniciando funções no primeiro dia útil após o envio do anúncio do concurso para publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.

2 - Ao júri compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o procedimento cuja competência não seja cometida à entidade promotora, nomeadamente a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do regulamento e do despacho a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, a condução do ato público do concurso, a avaliação das candidaturas, a realização da audiência prévia dos interessados, a elaboração dos respetivos relatórios de análise e a condução das sessões públicas para atribuição das habitações.

3 - As deliberações do júri são aprovadas por maioria dos votos, não sendo admitida a abstenção, e devem ser fundamentadas.

4 - Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri, deve mencionar-se em ata essa circunstância, devendo o membro em questão nela fazer exarar as razões da sua discordância.

CAPÍTULO II

Candidatos e candidaturas

Artigo 6.º

Condições de admissão

1 - Podem candidatar-se ao concurso pessoas singulares que cumpram, cumulativamente, os requisitos seguintes:

- a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Possuam domicílio fiscal na Região Autónoma dos Açores há, pelo menos, um ano;
- c) Demonstrem capacidade económico-financeira para suportar o pagamento da renda, de acordo com a taxa de esforço habitacional a que se refere o artigo 11.º;
- d) Não detenham, a qualquer título, bem como qualquer outro membro do agregado familiar, prédios urbanos ou prédios rústicos, salvo se estes últimos prédios se encontrarem exclusivamente afetos à sua atividade profissional, e não sejam suscetíveis de serem classificados como solos urbanos pelo respetivo Plano Diretor Municipal;
- e) Não beneficie, nem tenha beneficiado, ele próprio ou qualquer outro membro do agregado familiar, de apoio à aquisição ou construção de habitação atribuído por um organismo da Administração Pública, com exceção dos beneficiários do programa Famílias com Futuro, na vertente Incentivo ao Arrendamento de prédios ou frações autónomas para residência permanente, ao abrigo do Decreto Legislativo Regional n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ou de qualquer outro programa de natureza similar promovido por entidade pública;
- f) Não sejam devedores à Autoridade Tributária e Aduaneira, nem à Segurança Social ou, sendo-o, que as dívidas se encontrem cobertas por um plano de regularização aceite e em vigor;
- g) Apresentem uma taxa de esforço habitacional entre os 15 % e os 35 %.

2 - São excluídas as candidaturas apresentadas por qualquer candidato relativamente ao qual, ou relativamente ao respetivo agregado familiar, se verifique não estarem cumpridas as condições referidas no número anterior, aferidas por referência à data da apresentação da candidatura.

Artigo 7.º

Candidaturas

1 - As candidaturas são apresentadas nos termos do despacho referido no n.º 2 do artigo 1.º, acompanhadas dos documentos seguintes:

- a) Formulário de candidatura;
- b) Fotocópia dos documentos de identificação pessoal e fiscal do candidato e de cada um dos membros do respetivo agregado familiar;

c) Fotocópia da última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, relativamente ao agregado familiar do candidato e, no caso de haver algum membro do agregado familiar que preencha umas das alíneas do artigo 58.º do CIRS, declaração da Segurança Social, ou da Autoridade Tributária e Aduaneira, conforme aplicável, comprovativa do montante anual auferido, no último ano;

d) No caso dos agregados monoparentais, certidão de nascimento ou cópia de uma decisão judicial, conforme aplicável, em função da situação de facto que originou a situação de monoparentalidade;

e) Documento(s) emitido(s) pela(s) Junta(s) de Freguesia da área de residência fiscal do candidato e, se necessário, das áreas de residência fiscal anteriores do candidato, comprovativo(s) de que o candidato reside há, pelo menos, um ano na Região Autónoma dos Açores, bem como da composição do respetivo agregado familiar;

f) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa das situações seguintes, conforme aplicável:

i) Que o candidato ou qualquer membro do respetivo agregado familiar é/são proprietário(s) ou comproprietário(s) de prédio urbano/rústico, sendo que em caso de compropriedade, a certidão deve conter a identidade do(s) outro(s) comproprietário(s); ou

ii) Que o candidato ou qualquer membro do respetivo agregado familiar não é/são proprietário(s) ou comproprietário(s) de prédio urbano/rústico.

g) Certidão camarária que ateste que o(s) prédio(s) rústico(s) de que o candidato e qualquer membro do respetivo agregado familiar é/são proprietário(s) ou comproprietário(s) não é/são passível(is) de ser(em) classificado(s) como solo(s) urbano(s) pelo Plano Diretor Municipal.

h) Documento comprovativo, emitido pela entidade competente, para o caso de pessoa com deficiência, com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%;

i) Para as situações de união de facto, nos termos previstos na Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, na sua redação atual, fotocópia das duas últimas declarações de IRS conjuntas, e respetivas notas de liquidação, ou, na falta destas, atestado da junta de freguesia da residência, emitido mediante testemunho oral ou escrito de dois cidadãos eleitores recenseados na freguesia, ou mediante declaração de conhecimento direto de qualquer membro da Junta de Freguesia ou da Assembleia de Freguesia e declaração de ambos os membros da união de facto, sob compromisso de honra, em que assumem a união e que esta perdura há mais de dois anos;

j) Certidões comprovativas da situação tributária e contributiva regularizadas ou, no caso de ser/serem devedor(es), a apresentação de um plano de regularização de dívidas aceite e em vigor.

k) Outros documentos que o candidato considere pertinentes para apreciação da candidatura, nomeadamente para efeitos de avaliação da taxa de esforço habitacional no pagamento da renda.

2 - Em caso de dúvida sobre a veracidade dos documentos apresentados, nos termos do número anterior, a entidade promotora, pode exigir a autenticação das fotocópias, bem como a apresentação de elementos adicionais.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso as candidaturas não apresentem algum dos documentos exigidos no n.º 1, ou sempre que dos documentos apresentados não constem todas as informações exigidas, o júri notifica os candidatos para, num prazo não inferior a dez dias úteis, juntarem os elementos em falta, sob pena de exclusão das respetivas candidaturas.

Artigo 8.º

Apresentação das candidaturas

As candidaturas são entregues nos termos, prazos e locais previstos no despacho referido no n.º 2 do artigo 1.º.

CAPÍTULO III

Análise e avaliação de candidaturas

Artigo 9.º

Análise das candidaturas

As candidaturas apresentadas no âmbito do concurso são objeto de análise quanto à conformidade das informações e dos elementos declarados pelos candidatos.

Artigo 10.º

Causas de exclusão

São excluídas do concurso as candidaturas que:

- a) Tenham sido entregues depois do termo do prazo fixado para a sua apresentação ou, tendo sido enviadas por correio, ostentem carimbo postal com data posterior àquele termo;
- b) Não respeitem as formalidades de apresentação ou outras exigidas no regulamento do concurso;
- c) Não cumpram as condições previstas no artigo 6.º;
- d) Não estejam instruídas com todos os documentos e elementos previstos no artigo 7.º.

Artigo 11.º

Critérios de avaliação

1 - O júri avalia as candidaturas tendo em conta os critérios seguintes:

- a) Taxa de esforço habitacional que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do rendimento mensal bruto do agregado familiar, na aceção da alínea i) do artigo 2.º, nos termos seguintes:

i) É atribuída uma pontuação correspondente a 25, quando a taxa de esforço habitacional seja igual a 15% e inferior a 25%;

ii) É atribuída uma pontuação correspondente a 15, quando a taxa de esforço habitacional seja igual a 25% e igual ou inferior a 35%.

b) Composição do agregado familiar, nos termos seguintes:

i) É atribuída uma pontuação correspondente a 15, quando a composição for considerada ótima, de acordo com o determinado no quadro matriz constante do despacho a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º;

ii) É atribuída uma pontuação correspondente a 5, quando a composição for considerada adequada, de acordo com o determinado no despacho a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º;

iii) É atribuída uma pontuação correspondente a 0, quando a composição do agregado familiar não se enquadrar nas subalíneas anteriores.

c) Características do agregado familiar, nos termos seguintes:

i) É atribuída uma pontuação correspondente a 15, quando o agregado familiar for composto por pessoa com deficiência;

ii) É atribuída uma pontuação correspondente a 20, quando o agregado familiar for composto por jovens;

iii) É atribuída uma pontuação correspondente a 10, quando o agregado familiar for monoparental;

iv) É atribuída uma pontuação correspondente a 5, quando o agregado familiar for composto por dependentes;

v) É atribuída uma pontuação correspondente a 0, quando a composição do agregado familiar não se enquadra em nenhuma das subalíneas anteriores.

d) Localização de residência ou do local de trabalho dos membros que compõem o agregado familiar, à data da candidatura, nos termos seguintes:

i) É atribuída uma pontuação correspondente a 5, quando o agregado familiar resida na freguesia onde são situados os imóveis submetidos a concurso;

ii) É atribuída a pontuação correspondente a 5, quando, no mínimo, um dos membros do agregado familiar tenha o seu posto de trabalho localizado na freguesia onde são situados os imóveis submetidos a concurso;

iii) É atribuída uma pontuação correspondente a 0, quando não se verificar o exposto nas subalíneas anteriores.

2 - As pontuações relativas às subalíneas das alíneas c) e d) do número anterior são cumuláveis entre si.

Artigo 12.º

Hierarquização e ordenação das candidaturas

1 - As candidaturas a concurso são hierarquizadas e ordenadas, por ordem decrescente, em função da classificação que couber a cada uma delas por aplicação dos critérios de avaliação, com base na correspondente pontuação de acordo com o disposto no artigo anterior.

2 - Sempre que se verifique uma situação de empate na hierarquização das candidaturas, as mesmas são objeto de desempate mediante a utilização sucessiva dos critérios seguintes:

- a) Os agregados familiares que sejam compostos por, ou tenham a seu cargo, pessoas com deficiência;
- b) Os agregados familiares monoparentais;
- c) Os agregados familiares com dependentes;
- d) Os agregados familiares jovens;
- e) Os agregados familiares relativamente aos quais se verifique a menor taxa de esforço habitacional.

3 - Se houver mais do que uma tipologia em concurso, para os agregados que forem elegíveis para mais do que uma tipologia, é considerada para efeitos de classificação a tipologia em que o agregado obtiver maior pontuação.

Artigo 13.º

Relatório de apreciação preliminar

1 - As deliberações do júri tomadas em sede de avaliação formal e material das candidaturas constam de relatório fundamentado, ao qual são anexadas as listas seguintes:

- a) Lista preliminar dos candidatos excluídos, com a indicação sumária dos fundamentos que estiveram na base da exclusão;
- b) Lista preliminar dos candidatos admitidos, ordenada de acordo com a pontuação obtida.

2 - O relatório e as listas preliminares são submetidos a homologação do dirigente máximo do serviço executivo do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 14.º

Audiência prévia e relatório final

1 - O relatório de avaliação preliminar e respetivas listas são sujeitos a audiência prévia dos interessados nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo.

2 - As listas são afixadas na sede do serviço executivo do Governo Regional competente em matéria de habitação, nos Serviços de ilha e nos postos de atendimento

da RIAC, assim como disponibilizadas na página institucional da Internet do serviço executivo do Governo Regional competente em matéria de habitação.

3 - O júri pondera o invocado em sede de audiência prévia, sempre que aplicável, e elabora o relatório final de apreciação das candidaturas, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

4 - Nas situações em que resulte da audiência prévia uma modificação ao teor do relatório preliminar que conduza à alteração da lista de ordenação dos candidatos admitidos, o júri procede a uma nova audiência prévia, nos termos previstos no n.º 1.

5 - O relatório final e as listas definitivas são submetidos a aprovação do membro do Governo Regional competente em matéria de habitação, observando-se o disposto no n.º 2 do presente artigo.

6 - A decisão é notificada ao candidato ou ao agregado familiar, preferencialmente por correio eletrónico.

Artigo 15.º

Sorteio das habitações

1 - Nas situações em que, entre as habitações objeto do procedimento, exista mais do que um imóvel da mesma tipologia, e na mesma freguesia, essas habitações são sorteadas pelos candidatos posicionados nos lugares elegíveis para atribuição das habitações.

2 - O sorteio é público e conduzido pelo júri do concurso.

3 - Os candidatos são notificados da data de realização do sorteio com uma antecedência mínima de cinco dias úteis.

Artigo 16.º

Ata do sorteio

1 - Nas situações em que se tenha de recorrer ao sorteio, conforme definido no artigo anterior, as operações do sorteio constam de ata, que identifica os bens sorteados e os candidatos contemplados.

2 - A ata é assinada pelo júri e afixada na sede do serviço executivo do Governo Regional competente em matéria de habitação, nos Serviços de ilha e nos postos de atendimento da RIAC, assim como na página institucional da Internet do serviço executivo do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 17.º

Permuta

1 - Nas situações em que se tenha de recorrer ao sorteio, conforme definido no artigo 15.º, no prazo de dez dias úteis, a contar da data da sua realização, podem os candidatos requerer a permuta da habitação sorteadada.

2 - Os pedidos de permuta só são aceites se forem apresentados à entidade promotora, por escrito, conjuntamente pelos interessados na mesma e dentro da tipologia da habitação inicialmente atribuída.

CAPÍTULO IV

Atribuição das habitações

Artigo 18.º

Adjudicação

1 - O membro do Governo Regional competente em matéria de habitação procede à atribuição das habitações aos candidatos após a publicação do relatório final a que alude o n.º 3 do artigo 14.º, ou decorrido o prazo referido no artigo anterior e executadas as trocas a que houver lugar, nos casos em que se tenha de recorrer ao sorteio.

2 - A atribuição das habitações a que alude o número anterior consta de listagem a publicar na página institucional da Internet do serviço executivo do Governo Regional competente em matéria de habitação.

Artigo 19.º

Marcação da data de celebração do contrato

1 - Cumpridas todas as formalidades relativas à atribuição das habitações, a entidade promotora comunica aos adjudicatários a data, hora e local para a celebração dos contratos de arrendamento, preferencialmente por correio eletrónico, com a antecedência mínima de dez dias úteis.

2 - Na notificação referida no número anterior, a entidade promotora envia a minuta do contrato a celebrar.

Artigo 20.º

Desistência

1 - A falta de comparência na data prevista para a assinatura do contrato, é equiparada para todos os efeitos legais a desistência do processo de candidatura.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior pode o adjudicatário justificar, de forma fundamentada, a falta de comparência.

3 - A justificação a que alude o número anterior deve ser apresentada até ao quinto dia útil seguinte ao que havia sido fixado para a assinatura do contrato, cabendo ao adjudicatário fazer prova dos factos que alegar.

Artigo 21.º

Nova atribuição

1 - Antes da celebração do contrato, sempre que se verifiquem situações de desistência, são notificados os candidatos constantes da lista definitiva do concurso que se encontrem posicionados imediatamente após o último candidato convocado para o

efeito, observando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 19.º e 20.º.

2 - Uma vez finda a lista definitiva do concurso, sem que tenham sido atribuídos todos os imóveis, podem os mesmos vir a ser atribuídos por ajuste direto a agregados familiares que tenham apresentado candidatura em anteriores concursos públicos com o mesmo objeto e tenham sido admitidos, mas não colocados em lugar elegível para atribuição de habitação.

Artigo 22.º

Tipo contratual

1 - O contrato a celebrar entre a entidade promotora e os adjudicatários é um contrato de arrendamento para habitação com opção de compra.

2 - A habitação arrendada destina-se exclusivamente à habitação permanente do adjudicatário e do respetivo agregado familiar.

Artigo 23.º

Renda

O preço de renda mensal é calculado tendo por base o valor do custo de construção do imóvel, apurado à data da abertura do procedimento de concurso público para arrendamento com opção de compra, dividido por doze meses e por um período máximo de trinta anos, atualizado anualmente nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual.

Artigo 24.º

Permuta durante a vigência do contrato de arrendamento

1 - Excecionalmente, mediante requerimento devidamente fundamentado pelo arrendatário, pode ser autorizada, por despacho do membro do governo regional competente em matéria de habitação, a permuta de imóveis em regime de arrendamento com opção de compra.

2 - A permuta autorizada pressupõe a celebração de novo contrato de arrendamento, com direito de opção de compra nos termos do artigo seguinte.

Artigo 25.º

Exercício do direito de opção de compra

1 - A opção de compra pode ser exercida desde que tenha decorrido um ano a contar da data de assinatura do contrato de arrendamento, mediante o pagamento do diferencial entre o montante das rendas liquidadas e o valor da avaliação da habitação, ambos contabilizados à data do exercício da opção de compra pelo arrendatário.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, o arrendatário deve comunicar a intenção de exercer o direito de compra, mediante notificação à entidade promotora.

3 - A marcação da escritura e as respetivas data, hora e local são comunicadas pela entidade promotora, preferencialmente por correio eletrónico, com a antecedência máxima de quinze dias úteis.

4 - À data da outorga da escritura o arrendatário e o respetivo agregado familiar devem fazer prova da condição prevista na alínea d) do artigo 6.º, sob pena de cessar o direito de opção de compra.

5 - No caso de permuta de imóveis em regime de arrendamento com opção de compra prevista no artigo anterior, as rendas pagas pelo arrendatário desde a assinatura do contrato de arrendamento inicial, transmitem-se ao imóvel permutado, sendo as mesmas deduzidas ao valor a pagar pelo imóvel aquando do exercício do direito de opção de compra.

Artigo 26.º

Ónus de inalienabilidade

1 - As aquisições dos imóveis em regime de arrendamento com opção de compra ficam sujeitas a um ónus de inalienabilidade pelo prazo de 15 anos, a contar da data da sua aquisição, sujeito a registo.

2 - Caso o proprietário pretenda alienar o imóvel antes do termo do prazo indicado no número anterior, fica obrigado a requerer ao serviço executivo do departamento do Governo Regional competente em matéria de habitação o cancelamento do ónus de inalienabilidade e a pagar à Região Autónoma dos Açores o montante equivalente a 50% do diferencial entre o valor da avaliação do imóvel, calculado à data da sua atribuição em regime de arrendamento com opção de compra, e o valor da sua alienação.

Artigo 27.º

Resolução do contrato pela entidade promotora

Sem prejuízo de outros motivos decorrentes da lei e do contrato, a entidade promotora pode resolver o contrato sempre que se verifique que o arrendatário procedeu à falsificação de documentos ou prestou falsas declarações, quer na fase de candidatura, quer na fase de execução do contrato.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 28.º

Inelegibilidade do contrato

O contrato de arrendamento a celebrar ao abrigo do presente regulamento não é elegível para efeitos de atribuição do apoio ao incentivo ao arrendamento previsto no Decreto Legislativo Regional n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 29.º

Comunicações

Sem prejuízo de previsão em sentido contrário, qualquer comunicação entre a entidade promotora, o júri, por um lado, e os interessados, candidatos, adjudicatários e proprietários, por outro, são realizadas, preferencialmente, por correio eletrónico.

Artigo 30.º

Legislação aplicável

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto nos contratos a celebrar, é aplicável o previsto na legislação aplicável em vigor, em especial na lei civil referente à locação.