

MUNICÍPIO DE MAFRA**Regulamento n.º 833/2025**

Sumário: Alteração ao Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais de Mafra.

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal de Mafra de 13 de junho de 2025, foi aprovada, por maioria, nos termos das disposições conjugadas do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, bem como do n.º 1, alínea g) do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Mafra realizada em 30 de junho de 2025, a alteração ao Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais de Mafra, que ora se publica, na sua redação integral, que entrará em vigor no dia seguinte ao da respetiva publicação no *Diário da República*, conforme o disposto no seu artigo 36.º, conjugado com os artigos 139.º e 140.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, na sua redação atual.

1 de julho de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Hugo Manuel Moreira Luís.

**Alteração ao Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização
das Habitações Municipais de Mafra****Nota justificativa**

Atentas as recentes alterações normativas no domínio da habitação e tendo presente, por um lado, o agravamento da situação socioeconómica das famílias, que origina dificuldades acrescidas no acesso ou na manutenção de uma situação habitacional digna e, por outro, as dinâmicas geográficas, demográficas e territoriais do Município de Mafra, o Município de Mafra identifica nova oportunidade e necessidade de disciplinar, com atualidade, os critérios de acesso, atribuição e utilização das habitações detidas pelo Município, a qualquer título, considerando a seguinte legislação estruturante:

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

A Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse Programa;

A Lei de bases da habitação, publicada através da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que estabelece 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 âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas de habitação ao nível local, permitindo aos municípios dar resposta às carências habitacionais dos seus territórios, o Município de Mafra tem vindo a desenvolver estratégias, designadamente a Estratégia Local de Habitação de Mafra, tendo a Assembleia Municipal deliberado, em 28/12/2020, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 27/11/2020, a referida Estratégia Local, a qual mereceu a aprovação do IHRU, I. P., formalizada na assinatura do correspondente Acordo de Colaboração entre ambas as entidades, em 08/02/2021, para a implementação das soluções habitacionais propostas pelo Município de Mafra, em resposta às carências habitacionais então diagnosticadas.

Consequência da atualização dos indicadores mais relevantes para a contextualização do território em matéria de habitação, com particular destaque para os dados dos Censos 2021, da reavaliação do quadro de referência da procura habitacional em Mafra, com a quantificação das famílias que vivem em condições indignas, e ainda do agravamento da situação socioeconómica das famílias pós Pandemia, a Assembleia Municipal deliberou, em 28/04/2022, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 22/04/2022, a aprovação da primeira Alteração à Estratégia Local de Habitação de Mafra, a qual mereceu

novamente a aprovação do IHRU, I. P., formalizada na assinatura do correspondente Aditamento ao Acordo de Colaboração entre ambas as entidades, em 01/09/2022, refletindo o aumento das soluções habitacionais propostas pelo Município de Maфра em resposta às novas necessidades habitacionais identificadas, bem como o respetivo alargamento do Montante Global do Financiamento previsto.

Perante o enquadramento normativo no domínio da habitação, bem como as demais exigências decorrentes da implementação da Estratégia Local de Habitação de Maфра, nomeadamente as candidaturas ao Programa de Recuperação e Resiliência, na Componente 2 – Habitação, a Assembleia Municipal de Maфра aprovou, na sessão ordinária realizada em 29 de abril de 2024, no uso da competência prevista no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, conjugados com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º e alíneas k) e ee) 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, e sob proposta da Câmara Municipal de Maфра de 12 de abril de 2024, o novo Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Sociais, publicado, sob o n.º 663/2024, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 115, de 17 de junho de 2024, ficando o anterior Regulamento de Utilização das Habitações Sociais de Gestão Municipal do Município de Maфра revogado.

Ora considerando o papel central da habitação e da reabilitação na promoção da melhoria das condições de vida dos cidadãos e do desenvolvimento dos territórios, bem como as atuais dinâmicas familiares, habitacionais e laborais, em particular as dos cidadãos mais jovens, por um lado e, por outro, a reduzida oferta de imóveis para arrendamento a preços acessíveis e financeiramente sustentáveis, o Município de Maфра assume o compromisso de promover a constante adequação dos seus normativos, procurando diversificar as respostas aos problemas e desafios que estas questões demográficas e territoriais colocam.

Assim, com o objetivo de ampliar a oferta e os critérios aplicáveis, visando, desta forma, abranger mais candidatos, a Câmara Municipal deliberou, em 19 de agosto de 2024, ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1 do artigo 98.º do CPA, com as alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º e as alíneas k) e v) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, dar início ao procedimento de alteração do Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Sociais Municipais de Maфра, podendo os interessados, querendo, constituir-se como tal, no procedimento e apresentar as suas sugestões, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da publicação do Edital n.º 364/2024, de 26 de agosto de 2024, publicitado no sítio institucional da Câmara Municipal de Maфра, na Internet e afixado nos locais de estilo do Edifício dos Paços do Concelho e nos locais públicos das Juntas/Uniões de Freguesias.

Findo o prazo de constituição de interessados no referido procedimento, não foi apresentada qualquer solicitação nesse sentido, pese embora a divulgação que foi dada.

Ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa e das alíneas h), i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º e das alíneas g), ee) e qq) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e do n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, após o decurso do prazo de 10 dias úteis sem a constituição de quaisquer interessados, a Câmara Municipal de Maфра deliberou, em 25 de outubro de 2024, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do CPA, submeter, pelo prazo de 30 dias, o Projeto de Alteração do Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais de Maфра, a consulta pública, para a recolha de sugestões, para posteriormente ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da alínea g) do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual. Nessa conformidade, por proposta da Câmara Municipal de Maфра, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, e nas disposições conjugadas dos artigos 23.º n.º 1 e n.º 2 alínea i), do 33.º n.º 1 alínea k) e ee), e do artigo 25.º n.º 1 alínea g) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, foi pela Assembleia Municipal, em sessão de 30/06/2025 aprovada a alteração do "Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais de Maфра", com a seguinte redação integral.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 – O presente Regulamento define e estabelece as condições de acesso e os critérios de atribuição das habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Mafra, para arrendamento habitacional, bem como os direitos e deveres dos arrendatários dos fogos abrangidos.

2 – O presente Regulamento aplica-se à atribuição, pelo Município, de habitação, para arrendamento:

- a) Em regime de arrendamento apoiado, que se rege pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, na sua redação atual;
- b) Mediante programas específicos.

Artigo 2.º

Definições

1 – Para efeitos do disposto no presente Regulamento, considera-se:

a) «Arrendatário», pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional com o Município de Mafra, obtendo o direito de gozo temporário de habitação municipal arrendada, atribuída nos termos do presente Regulamento, mediante o pagamento de uma renda.

b) «Candidato», pessoa maior de idade que se candidate ao acesso a uma habitação municipal, a título de arrendamento, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura.

c) «Agregado familiar», pessoa ou conjunto de pessoas que residem em economia comum, constituído pelo candidato e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e que de seguida se detalham, bem como, no caso dos arrendatários, por quem tenha sido autorizado pelo Município de Mafra a permanecer na habitação:

i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;

ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;

iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;

iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem o arrendatário esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

v) Adotados e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao arrendatário ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;

d) «Agregado habitacional», pessoa ou conjunto de pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco entre si, se comprometam a residir na mesma habitação enquanto candidatos a qualquer regime de arrendamento no âmbito do presente Regulamento, incluindo os respetivos membros dependentes;

e) «Condição habitacional indigna», uma das condições elegíveis, constantes do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;

f) «Condição de carência financeira», situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal (RMM), definido nos termos da alínea q) do presente artigo, seja inferior a 4 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), conforme alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;

g) «Dependente», o menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes;

h) «Família monoparental», agregado familiar ou agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente, parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

i) «Família numerosa», agregado familiar constituído por cinco ou mais pessoas, com relação de parentesco entre si, cujas declarações de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), evidenciem a existência de três ou mais elementos dependentes a cargo;

j) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), corresponde ao valor fixado anualmente, nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

k) «Menor», pessoa que não tiver completado 18 anos de idade;

l) «Pessoa portadora de deficiência», pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso.

m) «Pessoa portadora de deficiência profunda», pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 90 %, comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiúso;

n) «Preço Técnico», equivalente ao valor máximo da renda condicionada, conforme disposto na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e na Portaria n.º 236/2015, de 10 de agosto (preço técnico = valor patrimonial tributário x 0.067/12);

o) «Risco iminente de perda», situação em que o candidato ocupa alojamento a libertar no prazo de até 6 meses ou em risco de ruína;

p) «Rendimento anual», a soma dos rendimentos auferidos por uma pessoa ou agregado, considerando-se para o efeito os rendimentos brutos anuais, ainda que isentos de tributação, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, na sua redação atual:

i) O valor bruto dos rendimentos de trabalho dependente;

ii) Os lucros obtidos no âmbito dos rendimentos empresariais e profissionais;

iii) As importâncias ilíquidas dos rendimentos de capitais, quer tenham sido englobadas ou não para efeitos de tributação;

iv) O valor líquido dos rendimentos prediais, os quais incluem ainda o montante correspondente a 5 % do valor patrimonial tributário dos imóveis de que sejam proprietários qualquer um dos elementos do agregado familiar, reportado a 31 de dezembro do ano relevante, exceto se se tratar de imóvel destinado a habitação permanente do requerente e do respetivo agregado familiar, considerando-se como tal aquele em que se situa o domicílio fiscal;

v) O valor bruto dos incrementos patrimoniais, não se aproveitando qualquer exclusão legal de tributação;

vi) O valor bruto dos rendimentos de pensões;

vii) Todas as prestações, subsídios ou apoios sociais atribuídos de forma continuada, com exceção das prestações por encargos familiares, encargos no domínio da deficiência e da dependência do subsistema de proteção familiar e prestações pecuniárias de caráter eventual concedidas, no âmbito do subsistema de ação social;

viii) O valor global dos apoios à habitação atribuídos com caráter de regularidade;

q) «Rendimento Médio Mensal» (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

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

ii) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;

iii) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;

iv) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

v) No caso de não ser possível apurar o rendimento anual nos termos previstos na alínea p), ou se esse rendimento tiver, entretanto sofrido alteração significativa, o RMM da pessoa ou do agregado é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos corrigido pelos valores da alínea anterior aplicáveis ao caso concreto, sem prejuízo de confirmação posterior;

r) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), conforme previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, de acordo com a tabela constante do Anexo I à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e que dela faz parte integrante;

s) «Rendimento mensal líquido» (RML), conforme previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar ou habitacional, sendo o rendimento anual líquido de cada membro calculado da seguinte forma:

i) Subtraindo ao seu rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

iii) Para efeitos do cálculo do RML, consideram-se “rendimentos” os rendimentos do trabalho dependente, os rendimentos empresariais e profissionais, os rendimentos de capitais e rendimentos prediais, os rendimentos decorrentes de bolsas de investigação, as pensões (de alimentos, velhice, reformas, invalidez, sobrevivência e outros) e outros rendimentos enquadrados nas categorias de rendimentos previstas no Código do IRS;

t) «Sobreocupação», quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

u) «Taxa de esforço», medida que relaciona o valor mensal da renda de casa, com o rendimento médio mensal $[(\text{valor mensal da renda}/\text{RMM}) \times 100]$;

v) «Tipologia», tipo de habitação identificado pela designação "Tn", em que "n" representa o número de quartos de dormir de uma habitação.

2 – Para efeitos do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior.

Artigo 3.º

Destino das habitações

A habitação arrendada destina-se exclusivamente à residência do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar, autorizados pelo Município de Mafra, sendo expressamente 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, total ou parcial, a cedência da casa ou o exercício de atividades comerciais ou industriais, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 4.º

Tipologia adequada das habitações a atribuir

1 – A habitação a atribuir em regime de arrendamento, deve possuir tipologia adequada à composição do agregado familiar.

2 – A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento.

3 – A tipologia da habitação considera-se adequada, quando suficiente, conforme definido na alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou seja, em "número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos".

CAPÍTULO II

Acesso e atribuição às habitações municipais

Artigo 5.º

Procedimentos e requisitos gerais de acesso

1 – Constituem requisitos gerais de acesso às habitações municipais, os seguintes:

a) Ser cidadão nacional ou, se cidadão estrangeiro, ser detentor de título válido de residência permanente no território nacional (todos os elementos do agregado);

b) Ter idade igual ou superior a 18 anos, ou emancipado nos termos da lei civil;

c) Ter registo ativo nos serviços municipais, a título de manifestação de interesse em aceder a uma habitação municipal;

d) Reunir, cumulativamente, enquanto agregado, as seguintes condições:

i) Apresentar uma condição indigna, conforme definida no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual;

ii) Apresentar uma condição de carência financeira, conforme alínea f) do artigo 2.º do presente Regulamento;

iii) Não apresentar nenhuma situação de exclusão, prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

2 – Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º do presente Regulamento, a Câmara Municipal de Mafra pode definir, no programa do procedimento concursal, outros requisitos de acesso distintos dos elencados no número anterior do presente artigo, estabelecendo, nomeadamente, critérios preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos de procura de habitação.

1) Todos os interessados deverão manifestar, antes da candidatura a qualquer procedimento, a sua vontade em aceder a uma habitação municipal, através de formulário de registo no sítio eletrónico institucional do Município de Mafra ou em plataforma eletrónica específica do Município.

2) Na manifestação de interesse é indispensável a entrega de documentação, elencada no formulário de registo referido no número anterior, e constante do Anexo I ao presente Regulamento, considerando-se obrigatória.

3) Se não forem entregues todos os documentos obrigatórios à instrução do processo, nos termos do número anterior, será solicitada ao requerente, a sua entrega, por escrito, num ato único, no prazo improrrogável de 10 dias úteis a contar da data da receção da comunicação.

4) Findo o prazo referido no número anterior, sem que tenham sido entregues os documentos solicitados, o processo será arquivado, não havendo lugar a registo da manifestação de interesse.

5) O registo a título de manifestação de interesse, considera-se ativo por 24 meses, contados após a data de deferimento comunicado, por escrito, ao cidadão.

6) À manifestação de interesse referida no número anterior, acresce a aceitação das normas e condições do presente Regulamento.

7) Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º do presente Regulamento, poderá ser dispensado o requisito da manifestação de interesse referida nos termos da alínea c) do n.º 1 do presente artigo, desde que tal dispensa conste do respetivo programa de concurso.

8) No âmbito dos procedimentos gerais de acesso previstos no presente Regulamento, os serviços municipais poderão promover uma convocatória para a realização de atendimento social e solicitar a entrega dos elementos de prova, visando o esclarecimento ou o enquadramento da situação.

9) Os procedimentos realizados no âmbito do presente Regulamento, realizam-se preferencialmente no sítio eletrónico institucional do Município de Mafra ou em plataforma eletrónica específica do Município, e todas as comunicações inerentes ao procedimento concretizam-se, preferencialmente, por meios eletrónicos.

10) As falsas declarações, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão liminar da candidatura.

CAPÍTULO III

Atribuição das habitações municipais

Artigo 6.º

Procedimentos concursais

1 – O acesso à atribuição das habitações municipais em regime de arrendamento realiza-se por candidatura dos interessados.

2 – A atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento ocorre através de procedimentos concursais, mediante concurso por classificação, por sorteio ou por inscrição, considerando:

a) «Concurso por classificação», através do qual o Município atribui habitações no regime de arrendamento aos agregados que apresentem candidatura, no período fixado para o efeito, obtendo a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação que venham a ser estabelecidos nas peças dos respetivos procedimentos;

b) «Concurso por sorteio», o Município atribui habitações no regime de arrendamento aos agregados que apresentem candidatura, no período fixado para o efeito, desde que elegíveis nos termos da adequação da tipologia da casa a concurso, conforme definida no artigo 4.º do presente Regulamento;

c) «Concurso por inscrição», tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município, para a sua atribuição, a título de arrendamento, aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito no programa de concurso.

3 – Para efeitos da alínea b) do número anterior, o sorteio de candidaturas realiza-se num ato público, nos termos definidos no artigo 9.º do presente Regulamento.

4 – Salvo quando as peças dos procedimentos concursais disponham de forma diferente, os concursos são válidos até à atribuição de todas as habitações a concurso, extinguindo-se nessa data.

5 – A abertura de procedimento, mediante concurso e a escolha do tipo de procedimento, bem como a designação do júri, são da competência da Câmara Municipal.

Artigo 7.º

Impedimentos

1 – Estão impedidos de aceder a uma habitação em regime de arrendamento, os candidatos e respetivos agregados que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação, no âmbito de programas de realojamento;

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no artigo 33.º do presente Regulamento;

e) Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, como são os casos de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

2 – Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º do presente Regulamento, a Câmara Municipal pode definir ou dispensar, no programa de concurso, outros impedimentos, que se revelem, necessários ou adequados ao objetivo do mesmo.

3 – Para efeitos de verificação da não existência de situação de impedimento, o Município poderá solicitar a apresentação de documentos ou efetuar oficiosamente as diligências complementares que se mostrem necessárias.

4 – O candidato deve comunicar ao Município de Mafra a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar ou habitacional, no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da sua ocorrência ou conhecimento.

Artigo 8.º

Regime Excecional

1 – Pode a Câmara Municipal, sem precedência dos procedimentos previstos nos artigos anteriores, atribuir habitações em regime de arrendamento apoiado, a indivíduos, agregados familiares ou agregados habitacionais que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente, decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente Regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.

2 – Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações podem ser definidas pela Câmara Municipal, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição, sem precedência dos requisitos previstos na Lei.

3 – Podem, ainda, mediante deliberação da Câmara Municipal, ser excecionadas dos procedimentos de atribuição previstos no presente Regulamento, as necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou aquisições efetuadas pelo Município de Mafra ou outras situações impostas pela legislação vigente.

Artigo 9.º

Publicitação dos concursos

1 – Os anúncios dos concursos são publicitados no sítio eletrónico institucional do Município de Mafra, na Internet, e por outros meios que se revelem adequados.

2 – Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter toda a informação relevante relativa a cada procedimento, designadamente:

- a) Tipo de procedimento concursal;
- b) Datas e prazos do procedimento, devendo incluir, no caso de concurso por inscrição, o período de duração do procedimento e o período durante o qual são admitidas inscrições;
- c) Regime do arrendamento;
- d) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- e) Modo de apresentação de candidaturas;
- f) Critérios de ponderação e hierarquização das candidaturas ou, no caso de concurso por sorteio, as condições de realização do sorteio;
- g) Modo de divulgação do resultado do concurso;
- h) Forma de consultar a lista de habitações a concurso com localização, identificação, tipologia, dimensão e outras características relevantes, sempre que aplicável, ao tipo de concurso em causa.

3 – As listas dos resultados de cada concurso, provisórias e definitivas, são publicitadas no sítio eletrónico institucional do Município de Mafra, na Internet, ou em plataforma eletrónica específica do Município.

CAPÍTULO IV

Da candidatura

Artigo 10.º

Procedimentos gerais da candidatura

1 – No processo de candidatura é indispensável a entrega da documentação elencada no respetivo procedimento concursal, considerando-se obrigatória.

2 – Se da candidatura não constarem todos os documentos obrigatórios à instrução do processo, será solicitada a sua entrega, ao candidato, por escrito, num ato único, no prazo improrrogável de 10 dias úteis a contar da data da receção da comunicação.

3 – Findo o prazo referido no número anterior, sem que tenham sido entregues os documentos solicitados, a candidatura será excluída.

Artigo 11.º

Pontuação das candidaturas nos procedimentos

1 – Nas candidaturas apresentadas no âmbito do regime do arrendamento em que o procedimento adotado seja o concurso por classificação ou por inscrição, a pontuação é determinada pela aplicação da matriz constante das peças dos respetivos procedimentos.

2 – Em caso de empate na pontuação e/ou em caso de inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma pontuação, o desempate é decidido de acordo com os critérios definidos nas peças dos procedimentos concursais.

3 – O candidato pode consultar no sítio eletrónico do Município de Mafra, na Internet, a pontuação atribuída à sua candidatura.

Artigo 12.º

Indeferimento de candidaturas

1 – Constituem fundamento de indeferimento da candidatura:

- a) Incumprimento de algum dos requisitos de acesso previstos no artigo 5.º do presente Regulamento, e nas peças dos concursos;
- b) Verificação de algum dos impedimentos previstos no artigo 7.º do presente Regulamento;
- c) Preenchimento do formulário de candidatura total ou parcialmente em língua que não a portuguesa;
- d) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;
- e) Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato.

2 – O candidato é notificado da intenção de indeferimento da candidatura para efeitos de exercício de audiência prévia, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 13.º

Desistência

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

- a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio eletrónico institucional do Município, na Internet, ou por qualquer outro meio escrito de comunicação, até à celebração do contrato;
- b) Falta de comparência nas datas, horas e locais indicados para as várias fases do procedimento de candidatura ou celebração de contrato, por razões que sejam imputáveis ao candidato;
- c) Recusa da habitação atribuída.

CAPÍTULO V

Contrato, resolução do contrato de arrendamento e despejo

Artigo 14.º

Celebração do Contrato

1 – A atribuição das habitações concretiza-se com a celebração do contrato de arrendamento para fins habitacionais.

2 – O candidato será notificado da deliberação de atribuição de habitação municipal nos termos do presente Regulamento, bem como do local, hora e data para a celebração do contrato de arrendamento.

3 – A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do candidato ou de algum dos elementos que compõem o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e pelo técnico municipal com competência funcional para o ato.

4 – Do contrato de arrendamento constam obrigatoriamente as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do Município de Mafra;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar ou habitacional;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda.

5 – O contrato de arrendamento, quando celebrado no regime de arrendamento apoiado, tem o prazo de dez anos, findo o qual é renovável por igual período de tempo, salvo se for estipulado período diverso, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

6 – Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º do presente Regulamento, o prazo do contrato de arrendamento deverá constar das peças do respetivo procedimento.

Artigo 15.º

Ocupação efetiva

1 – O titular do contrato de arrendamento e o respetivo agregado familiar deverão ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a data de celebração do referido contrato.

2 – A não ocupação efetiva do fogo habitacional, sem fundamento bastante, no prazo previsto no número anterior, determinará a resolução do contrato, bem como a exclusão automática da candidatura do interessado e respetivo agregado.

Artigo 16.º

Cálculo do valor da renda

1 – O valor da renda em regime de arrendamento apoiado, é determinado pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T), o valor arredondado à milésima, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0.067 \times (\text{RCM}/\text{IAS})$$

em que:

T – Taxa de esforço;

RMC – Rendimento mensal corrigido;

IAS – Indexante dos Apoios Sociais.

2 – Para efeitos do número anterior, a taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

3 – O valor da renda apoiada não pode ser inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, e o valor máximo corresponde à renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento habitacional em regime de renda condicionada, conforme disposto no artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

4 – Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º do presente Regulamento, o cálculo do valor da renda, bem como, a taxa de esforço, e os valores mínimos e máximos, são determinados nas peças do respetivo programa de concurso.

Artigo 17.º

Atualização e revisão do valor da renda

1 – O valor da renda é atualizado de acordo com o estabelecido nos procedimentos concursais e definido no respetivo contrato de arrendamento.

2 – A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

3 – No regime de arrendamento apoiado, a renda é revista nas seguintes situações:

a) Alteração na composição do agregado familiar ou nos seus rendimentos, nomeadamente, por motivos de morte, invalidez permanente, desemprego ou saída de um dos membros do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Em caso de alteração superveniente das circunstâncias, designadamente, superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

4 – A reavaliação da renda, no regime referido no n.º 1 do presente artigo, pelo Município, na qualidade de senhorio, a pedido do arrendatário, com os fundamentos plasmados nas alíneas do número anterior, pode ocorrer a qualquer momento, mediante requerimento escrito a apresentar pelo arrendatário, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mafra, devidamente instruído com os elementos que comprovem a situação.

5 – A reavaliação, pelo senhorio, das circunstâncias que determinam o valor da renda no regime referido no n.º 1 do presente artigo, realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

6 – Podem, a todo o tempo, ser solicitados aos arrendatários de habitações em qualquer regime de arrendamento, todos os elementos que se mostrem adequados e necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos.

7 – O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento do valor da renda máxima.

Artigo 18.º

Pagamento da renda

1 – A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e deverá ser paga no prazo de oito dias a contar do vencimento, através da referência Multibanco constante na fatura, ou presencialmente na Tesouraria da Câmara Municipal de Mafra, conforme acordado entre as partes, sem embargo de outros meios de pagamento possíveis que o Município possa disponibilizar.

2 – Se o dia de pagamento da renda coincidir com um fim de semana, feriado ou encerramento dos Serviços, a renda deverá ser paga no primeiro dia útil imediatamente seguinte.

3 – Pode o arrendatário, em situações devidamente justificadas, requerer diferente prazo do determinado nos números anteriores.

4 – Se a renda não for paga no prazo de oito dias, a contar do vencimento, o senhorio tem direito a exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido.

5 – Em casos pontuais e excepcionais, de carência económica do agregado familiar ou de situação de violência doméstica, poderá o Presidente da Câmara de Mafra, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no n.º 4, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo:

a) Entende-se por situação de carência económica, apresentar capitação igual ou inferior ao valor da pensão social mínima do regime não contributivo, mediante avaliação efetuada conforme previsto no Regulamento para Atribuição de Apoios Sociais do Município de Mafra;

b) Entende-se por vítima de violência doméstica, aquele que sofreu dano, nomeadamente, um atentado à sua integridade física ou psíquica, dano emocional ou moral, diretamente causada por ação ou omissão, no âmbito de crime de violência doméstica e que possui estatuto de vítima. Pode o arrendatário, em situações devidamente justificadas, requerer diferente prazo do determinado no número anterior.

6 – Em caso de mora no pagamento poderá ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

7 – No caso de incumprimento do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento será resolvido, sem prejuízo do direito ao recebimento das rendas em dívida, acrescidas do direito à indemnização prevista no n.º 4 do presente artigo, bem como do direito do Município a cobrar coercivamente a dívida, através de processo de execução fiscal.

Artigo 19.º

Causas de cessação do contrato de arrendamento

Constituem causas de cessação contratual as decorrentes dos artigos 25.º a 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, ou do regime legal que lhe vier a suceder, assim como, subsidiariamente, as previstas no Código Civil, nomeadamente no artigo 1079.º, e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Artigo 20.º

Formas de cessação do contrato

No âmbito do regime legal previsto no artigo anterior e sem embargo das demais formas de cessação legalmente previstas, a vigência dos contratos de arrendamento poderá cessar por resolução tomada pela Câmara Municipal de Mafra e por denúncia do arrendatário.

Artigo 21.º

Resolução pelo Município de Mafra

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem fundamento de resolução do contrato de arrendamento, que tornam inexigível ao Município a manutenção da relação de arrendamento, designadamente:

- a) Incumprimento reiterado dos deveres estabelecidos no presente Regulamento, sem embargo de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo razoável para a integral reposição da situação verificada;
- b) A recusa em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham sido efetuadas sem a autorização da Câmara Municipal e após o arrendatário ter sido notificado para o efeito;
- c) A recusa em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos, após intimação para tal facto;
- d) A prestação e falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre os factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- e) Incumprimento, após terminado o prazo de intimação, da determinação para o despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal a coabitar com o arrendatário.

Artigo 22.º

Despejo

1 – Nas situações em que tenha ocorrido cessação do contrato de arrendamento e não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe à Câmara Municipal realizar os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

2 – Constitui competência do órgão executivo da Câmara Municipal as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

3 – Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão de despejo.

CAPÍTULO VI

Regras e condições gerais de utilização das habitações municipais

Artigo 23.º

Deveres do arrendatário

Constituem deveres do arrendatário, sem prejuízo de outros que venham a ser fixados no contrato, no concurso que precedeu a celebração do contrato, ou que resultem da lei:

- a) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar;
- b) Comprovar, anualmente, os rendimentos do agregado familiar, bem como a situação de propriedade de bens imóveis;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil, comunicadas e comprovadas por escrito junto da Câmara Municipal;
- d) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias ao senhorio, nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

- e) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e/ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- f) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras, loiças sanitárias e extrator das instalações sanitárias;
- g) Conservar em bom estado as instalações elétricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens elétricas, armaduras e lâmpadas;
- h) Conservar em bom estado os móveis da cozinha, eletrodomésticos (esquentador, exaustor e placa);
- i) Conservar em bom estado os roupeiros, portas, estores e caixilharias;
- j) Conservar em bom estado os revestimentos interiores, revestimentos cerâmicos e pinturas, sendo a intervenção necessária da responsabilidade do arrendatário;
- k) Conservar em bom estado as fechaduras das portas do fogo habitacional, sendo da sua responsabilidade a reparação ou substituição das mesmas;
- l) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, bem como comunicar por escrito, à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detete ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou por outro organismo;
- m) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo-se abster de produzir qualquer ruído de vizinhança, sobretudo durante o período noturno, entre as 23h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, previsto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;
- n) Restituir a habitação e as chaves do fogo habitacional, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao desgaste natural dos materiais e equipamentos;
- o) Facultar ao Município de Mafra o acesso ao fogo municipal para efeitos de vistoria ou para a realização de obras no mesmo, ou sempre que notificado para o efeito, com fundamento atendível.

Artigo 24.º

Deveres da Câmara Municipal

Constituem deveres da Câmara Municipal:

- a) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e suas frações, assumindo os respetivos encargos financeiros, sempre que decorrente de desgaste natural dos materiais e equipamentos, imputando aos arrendatários aqueles que se concluem não alheios à sua responsabilidade, por uso doloso ou inadequado;
- b) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidade e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- c) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e suas frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- d) O impedimento da vistoria, imputável ao arrendatário, acarretará para o mesmo, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente;
- e) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- f) Garantir o Seguro Multirrisco, respeitante ao edifício (não abrange bens dos arrendatários), conforme legislação vigente.

Artigo 25.º

Uso das habitações

1 – A utilização das habitações deve obedecer às exigências de zelo e está interdito o seu uso para fins que não os especificados no contrato de arrendamento.

2 – Sem prejuízo do disposto no artigo 25.º, o arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:

- a) Destinar a habitação a uso de caráter ofensivo e a práticas de natureza ilícita;
- b) Afixar qualquer elemento, tabuletas ou rótulos de identificação, nas paredes dos edifícios;
- c) Aceder aos telhados dos edifícios;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
- e) Despejar águas e lançar lixos ou detritos de qualquer natureza, assim como sacudir tapetes ou roupas pelas janelas ou portas de fogo e que afetem as áreas dos vizinhos;
- f) Proceder à secagem de roupas fora dos estendais previstos para o efeito. No caso dos estendais móveis colocados nos terraços ou varandas, dever-se-á garantir que os mesmos fiquem resguardados nos referidos espaços;
- g) Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, nem proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável.

3 – A permanência de animais na habitação deve respeitar as seguintes condições e proibição:

- a) São permitidos animais domésticos de pequeno porte, desde que os mesmos não ponham em causa o descanso e a tranquilidade dos vizinhos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual e, cumulativamente, sejam respeitados os limites e as condições de alojamento e de higiene exigíveis pela legislação aplicável, nomeadamente os decorrentes do Decreto-Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, na sua redação atual;
- b) É proibido o confinamento de animais em varandas ou terraços.

Artigo 26.º

Obras e benfeitorias nos fogos

1 – O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma, alterar as suas características, sem a autorização prévia da Câmara Municipal de Mafra, comunicada por escrito.

2 – As benfeitorias realizadas pelo arrendatário após a autorização da Câmara Municipal de Mafra fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito a indemnização.

3 – As obras de conservação, manutenção e limpeza no interior da habitação, são da responsabilidade do arrendatário.

Artigo 27.º

Áreas comuns

1 – São espaços comuns os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, as portas de uso ou acesso comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas

de lixo, bombas de água e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.

2 – Os arrendatários municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesse espaço.

Artigo 28.º

Espaços exteriores

Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

Artigo 29.º

Danos nas habitações

Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio subsequente a qualquer caso de cessação de contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais.

Artigo 30.º

Adequação da habitação, transferências e permutas

1 – O Presidente da Câmara Municipal de Mafra ou quem este delegar a competência, poderá autorizar a transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar, provisória ou definitiva, para outra habitação adequada, nas situações em que o interesse público o justifique, nomeadamente:

- a) Em situações de inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes;
- b) Por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína;
- c) Quando existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam a habitação;
- d) Em situações de má conservação ou mau uso, não culposos, do locado municipal, a fim de promover a reposição das condições de habitabilidade do espaço;
- e) Quando se imponha a necessidade de adequação da tipologia da habitação municipal à composição e caracterização do agregado familiar do arrendatário.

2 – A requerimento do arrendatário, o Presidente da Câmara Municipal, ou quem este delegar a competência, poderá, ainda, autorizar a transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional, desde que a pretensão seja motivada:

- a) Por doença grave ou crónica, ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as características da habitação;
- b) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar;
- c) Por situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para a proteção e salvaguarda dos cidadãos visados.

3 – Caso o arrendatário recuse, sem fundamento atendível, as habitações propostas pelo Município, a pretensão apresentada pelo mesmo será indeferida, não sendo apreciado qualquer outro requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes à decisão de indeferimento.

4 – É proibida a permuta de fogos municipais entre os vários arrendatários.

5 – A violação do disposto no número anterior determina a cessação dos contratos de arrendamento.

6 – Nas situações de transferência da habitação, dever-se-á atender ao disposto no Código do Procedimento Administrativo, para efeitos de audiência prévia.

7 – Às situações previstas no presente artigo, não se aplicam os procedimentos constantes do artigo 5.º deste Regulamento.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 31.º

Sanções

Fica impedido de aceder a uma habitação ao abrigo do presente Regulamento, por um período de dois anos:

a) O candidato ou o arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de falsas declarações ou à omissão dolosa de informação relevante à relação de arrendamento;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa, em violação do disposto no artigo 3.º do presente Regulamento;

c) O candidato que recuse, sem fundamento atendível, um fogo habitacional que lhe tenha sido atribuído.

Artigo 32.º

Proteção de dados pessoais

1 – Sem embargo do estatuído na legislação especial aplicável, o Município obriga-se a cumprir as disposições que dizem respeito à proteção de dados pessoais, nomeadamente as obrigações que decorrem do Regulamento (UE) 2016/679, do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril, da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, na sua atual redação, e da Política de Privacidade do Município de Mafra.

2 – Exclui-se do dever de confidencialidade a informação e documentação que comprovadamente forem do domínio público ou que, por força de lei, contrato, processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou de outras entidades administrativas, esteja obrigado a revelar ou comunicar.

Artigo 33.º

Casos omissos

1 – Às situações não previstas no presente Regulamento, aplicam-se as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação, atual e, subsidiariamente, as disposições aplicáveis do Código Civil e da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

2 – As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são objeto de deliberação da Câmara Municipal de Mafra, sem prejuízo da faculdade de delegação no Presidente ou de subdelegação no Vereador com o Pelouro da Ação Social e/ou da Habitação.

Artigo 34.º

Revogação

É revogado o Regulamento de Utilização das Habitações Sociais de Gestão Municipal do Município de Mafra.

Artigo 35.º

Denominação

É alterada a denominação do presente Regulamento, de “Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Sociais Municipais de Mafra”, para “Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais de Mafra”.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento, na sua redação atual, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Documentos

1 – São documentos de entrega obrigatória da manifestação de interesse os seguintes:

- a) Fotocópia do cartão de cidadão, acompanhada do consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais na sua reprodução para efeitos de instrução do procedimento, ou, em alternativa, do bilhete de identidade e do documento de identificação fiscal, de todos os elementos do agregado;
- b) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação, se aplicável;
- c) Fotocópia de título válido de residência em território nacional e número de identificação fiscal, aplicável a todos os cidadãos estrangeiros;
- d) Certidão de domicílio fiscal emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), de todos os elementos do agregado;
- e) Certidão Predial da AT, de todos os elementos do agregado familiar;
- f) Atestado de Incapacidade Multiúso, se aplicável;
- g) Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado;
- h) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar, de todos os elementos do agregado aplicáveis:
- i) Certidão de isenção emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- ii) Declaração do Instituto da Segurança Social, I. P., ou de outra entidade competente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente/mensalmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, e/ou,

- iii) Documentos comprovativos de rendimentos, correspondentes aos últimos 3 meses, e/ou,
- iv) Inscrição ativa no Centro de Emprego, caso não aufera quaisquer rendimentos, e/ou,
- v) Declaração indicando o valor da prestação de Rendimento Social de Inserção, se aplicável;
- i) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;
- j) Ata do Tribunal comprovativa da titularidade das responsabilidades parentais com a indicação do valor da pensão de alimentos, se aplicável;
- k) Documento (s) comprovativo(s) da condição habitacional indigna, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, na sua redação atual.

ANEXO II

Matriz de Avaliação

Variável	Categoria	Pontos	Coefficiente = 1
1 – Condição habitacional de origem (pontuar apenas um dos itens)	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
2 – Condição indigna que motiva o pedido (pontuar apenas um dos itens)	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
3 – Tempo de residência no Município de Mafra (pontuar apenas um dos itens; comprovado por documentação/informação da Autoridade Tributária e Aduaneira)	>= a 5 anos		
	≥ a 3 anos e < a 5 anos		
	≥ a 1 ano e < a 3 anos		
	< que 1 ano		
4 – Tipo de Família (cumulativo, se aplicável)	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
	A definir nas peças de cada Concurso		
5 – Incapacidade	A definir nas peças de cada Concurso		
6 – Condição Violência doméstica (se aplicável)	A definir nas peças de cada Concurso		
7 – Índice de ocupação/sobreocupação (quando aplicável: pontuar um ponto por cada elemento a mais no agregado familiar – alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual)	Número de elementos que excedem limite de tipologia		

319244023