

Projeto de

Regulamento de Atribuição de Habitação Pública em Regime de Arrendamento na Modalidade de Renda Reduzida do Município da Maia

Enquadramento e Nota Justificativa

O acesso à habitação constitui um direito fundamental consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa e representa um elemento essencial para a dignidade da pessoa humana, para a estabilidade das famílias e para a coesão social e territorial.

Na atual conjuntura socioeconómica, marcada pelo aumento do custo de vida, pela pressão inflacionista, pela valorização muito significativa do mercado imobiliário e pela escassez de oferta habitacional a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, o acesso e a manutenção de uma habitação adequada tornaram-se particularmente difíceis para uma parte crescente da população, incluindo agregados de rendimentos intermédios que não reúnem condições para beneficiar do regime de renda apoiada, mas que também não conseguem suportar os valores praticados no mercado privado de arrendamento.

O Município da Maia não é alheio a esta realidade. Apesar de dispor de um parque habitacional público destinado ao arrendamento apoiado, verifica-se a inexistência de respostas estruturadas para os referidos agregados de rendimentos intermédios, o que cria um desfasamento relevante entre as necessidades habitacionais existentes e as soluções atualmente disponíveis, sobretudo para jovens, casais jovens, famílias de classe média e população idosa com dificuldades de permanência no concelho.

Neste contexto, e no âmbito da Estratégia Local de Habitação da Maia, do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), torna-se necessário diversificar a política municipal de habitação,

complementando o modelo de renda apoiada com novas soluções de arrendamento público noutro regime de renda reduzida.

A possibilidade legal de atribuição de habitações financiadas pelo 1.º Direito em modalidades de renda reduzida encontra-se expressamente prevista no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que admite a prática de renda apoiada, condicionada ou de outras modalidades de renda reduzida ajustadas à capacidade económica dos agregados e às características específicas dos imóveis. Por sua vez, o número 2 do artigo 42.º da Lei de Bases da Habitação também é compatível com a aceção da renda reduzida, quando dispõe, concretamente, que “No património habitacional público é praticada renda apoiada, condicionada ou outra calculada nos termos do número” 1 do mesmo artigo”.

Pretende-se, deste modo, assegurar uma oferta habitacional pública com rendas acessíveis, compatíveis com os rendimentos das famílias, reforçando a coesão social, prevenindo situações de exclusão residencial e contribuindo para uma política municipal de habitação mais justa, equilibrada e sustentável, abrindo o acesso a grupos populacionais diversificados, não somente limitada aos agregados mais desfavorecidos ou em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica, manifestada por uma preocupação estruturante com a promoção da coesão social e territorial, procurando contrariar lógicas de fragmentação urbana e de exclusão residencial.

O presente regulamento visa, assim, estabelecer as regras de atribuição de habitação pública em regime de arrendamento na modalidade de renda reduzida no Município da Maia, criando um instrumento suscetível de ampliar e diversificar a política municipal de habitação, mais inclusivo e, por isso, capaz de responder às necessidades de uma faixa mais ampla da população e de promover a permanência e fixação de residentes no território.

O Município da Maia, através desta solução habitacional, e em complementaridade com as demais existentes, reforça o compromisso com uma política de habitação que respeita a dignidade dos cidadãos, promove a diversidade social nos territórios e combate a reprodução de desigualdades espaciais.

Considerando o exposto, a “Atribuição de Habitação Pública em Regime de Arrendamento na Modalidade de Renda Reduzida do Município da Maia” é regulada pelas seguintes disposições:

Capítulo I

Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as condições relativas à atribuição de habitação pública, integrada no património do Município da Maia ou da empresa municipal responsável pela gestão do património habitacional do concelho da Maia, a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., em regime de arrendamento, ou, não sendo pública, mas sob gestão pública das referidas entidades, em regime de subarrendamento, na modalidade de renda reduzida, adquirida, arrendada e/ou construída no território do concelho da Maia, designadamente no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ou de outro programa congénere que seja objeto de financiamento público.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste regulamento são consideradas as seguintes definições, entre outras estabelecidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual:

- a) «Agregado habitacional»: o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação – LBH), excluindo as situações previstas

no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

- b) «Agregado unititulado»: o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente – o mesmo que família unititulada;
- c) «Arrendamento habitacional»: o contrato jurídico através do qual um proprietário (senhorio) cede a outra pessoa (inquilino ou arrendatário) o uso temporário de um imóvel ou parte dele, com a finalidade exclusiva de habitação;
- d) «Candidato»: elemento do agregado habitacional, maior ou emancipado, que aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo, e que, através do preenchimento online de formulário criado para o efeito ou de modo presencial, se candidata a um concurso para atribuição de habitação ao abrigo deste regulamento, tornando-se elegível para beneficiar do mesmo em concordância com os critérios definidos e divulgados, sendo responsável por comunicar qualquer alteração que possa condicionar a apreciação da respetiva candidatura;
- e) «Situação de carência financeira»: a situação da pessoa ou do agregado habitacional cujo rendimento médio mensal seja inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);
- f) «Condições indignas»: vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:
 - i) «Precariedade»: incluindo nesta aceção as pessoas em situação de sem-abrigo, isto é, sem teto, vivendo no espaço público, alojadas em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações



urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

- ii) «Insalubridade e insegurança»: nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- iii) «Sobrelotação»: 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;
- iv) «Inadequação»: por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, pessoas idosas e outras pessoas que por motivo de saúde têm mobilidade condicionada, em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem;
- v) «Sobrecarga de custos com renda ou prestação mensal do crédito à habitação»: quando esta implica uma taxa de esforço superior a 40% do rendimento médio mensal a que se refere o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 37 /2018, de 4 de junho, na sua redação atual;
- g) «Habitação própria e permanente»: a fração, prédio ou parte de prédio em propriedade total suscetível de utilização independente cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social,

considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária;

- h) «Rendimento anual bruto»: o rendimento anual ou o rendimento anual bruto de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dispõe de informação;
- i) «Rendimento mensal bruto»: o rendimento mensal bruto da pessoa ou agregado habitacional corresponde a um duodécimo (1/12) do rendimento anual bruto, nos termos da definição da alínea anterior;
- j) «Rendimento médio mensal»: o rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo (1/12) 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;
- k) «Taxa de esforço mínima admitida»: proporção do rendimento mensal bruto, conforme definido na alínea i) deste artigo 2.º, suportada pela pessoa ou agregado habitacional com a renda aplicável, sendo que este valor não poderá ser inferior a 15%;
- l) «Taxa de esforço máxima admitida»: proporção do rendimento mensal bruto, conforme definido na alínea i) deste artigo 2.º, suportada pela pessoa ou agregado habitacional com a renda aplicável, sendo que este valor não poderá ser superior a 35%;

- m) «Tipologia adequada»: a tipologia que disponha de uma divisão comum e 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, sem prejuízo, no aplicável, da observância do Quadro II do Anexo a que se refere o artigo 2.º da Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, na sua redação atualizada. Acrescenta-se que uma habitação de tipologia T0 é adequada para uma pessoa maior ou emancipada ou, no máximo, um casal.
- n) «Renda apoiada»: corresponde à renda aplicável no âmbito de contratos de arrendamento ou subarrendamento destinados a habitação permanente, promovidos, a qualquer título, por entidades da administração direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, relativamente a habitações de propriedade pública ou sob gestão pública, sendo o respetivo valor calculado em função da composição e dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, nos termos do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor;
- o) «Renda reduzida»: corresponde à renda aplicável no âmbito de contratos de arrendamento ou subarrendamento destinados a habitação permanente, promovidos, a qualquer título, por entidades da administração direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, relativamente a habitações de propriedade pública ou sob gestão pública, nos termos do n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, correspondendo, para efeitos do presente regulamento, a um valor de renda inferior ao praticado no mercado de arrendamento habitacional, determinado em função da tipologia da habitação e da capacidade económica do agregado habitacional, mediante a aplicação dos critérios previstos neste regulamento e nos respetivos procedimentos concursais subsequentes.

Artigo 3.º

Regime aplicável

As habitações serão atribuídas de acordo com as disposições do presente regulamento e com o disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua versão atual, e sujeitas às regras da modalidade de renda reduzida, cujas rendas, em função das tipologias, podem assumir valores tendencialmente superiores aos limiares estabelecidos para o arrendamento apoiado.

Artigo 4.º

Fim das habitações

1. As habitações atribuídas de acordo com as disposições do presente regulamento destinam-se exclusivamente à habitação permanente de pessoas ou agregados habitacionais.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
3. É, igualmente, proibido o exercício de qualquer atividade que seja estranha ao fim habitacional.
4. O incumprimento do disposto nos números anteriores é fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 5.º

Modalidade de atribuição das habitações

1. A atribuição de habitações em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida, no âmbito deste regulamento, é efetuada através de procedimento definido pelo Município.

2. O procedimento pode incluir mecanismos de seleção, designadamente sob as formas de concurso por classificação, concurso por sorteio ou concurso por inscrição, entre candidatos elegíveis.
3. As condições de elegibilidade e os critérios de seleção, classificação e ordenação são definidos no presente regulamento, designadamente através da Matriz de Classificação incluída sob o Anexo I, e densificados em programa de procedimento subsequente, a publicitar.
4. O procedimento deve assegurar os princípios da transparência, igualdade e publicidade.

Artigo 6.º

Valores de renda

1. A renda mensal das habitações disponibilizadas em regime de arrendamento, na modalidade de renda reduzida, no âmbito deste regulamento, é calculada com base em valores de referência máximos estabelecidos para as rendas na modalidade de renda reduzida, por tipologia habitacional, para o Município da Maia (escalão E3), nos termos da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, atualizados de acordo com os critérios legais aplicáveis ao período, sendo que, para o ano de 2026, estes valores (**RRref**) são:

Tipologia	RRref
T0	375 €
T1	546 €
T2	690 €
T3	804 €
T4 ou superior	918 €

Quadro I – Valores de referência máximos para renda reduzida (RRref), relativos ao ano de 2026

(valores arredondados à unidade superior)

2. A renda mensal específica a aplicar, nos termos do artigo 9.º deste regulamento, não poderá ser inferior à aplicação de uma taxa de esforço de 30% (0,30) ao limite mínimo de rendimento estabelecido, por tipologia adequada, no número 2 do artigo 7.º (cf. Quadro II), isto é, ao valor mínimo de renda reduzida fixado, também

por tipologia, no número 6 do artigo 9.º, concretamente no Quadro III, com as atualizações aplicáveis nos termos do presente artigo.

3. Os valores de referência anteriores serão atualizados anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, apurados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), correspondentes ao previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, e nos termos do artigo 1077.º do Código Civil, arredondados à unidade euro imediatamente superior.
4. As rendas serão atualizadas anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, apurados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), correspondentes ao previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, e nos termos do artigo 1077.º do Código Civil, sendo que a primeira atualização poderá ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, devendo o senhorio comunicar o novo valor ao arrendatário, por escrito, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
5. Os valores de renda a aplicar no âmbito deste regulamento são calculados e definidos com aproximação à centésima, isto é, correspondem a valores arredondados à segunda casa decimal.

Artigo 7.º

CrITÉRIOS de elegibilidade

1. São admitidos os candidatos que reúnam cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Vivam em condições indignas;
 - b) Estejam em situação de carência financeira;
 - c) Tenham idade igual ou superior a 18 (dezoito) anos, em plena capacidade de gozo e exercício de direitos;
 - d) Sejam cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, tenham certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional;

- e) A composição do respetivo agregado seja adequada à tipologia de habitação a que se candidatam.
2. Apresentem um Rendimento Mensal Bruto obrigatoriamente maior ou igual aos limites mínimos e menor ou igual aos limites máximos, em função da tipologia adequada, apresentados no quadro infra:

Tipologia	Limites mínimos	Limites máximos
(fórmula)	$RMB \geq RR_{refTn} \times FR_{min} / TE_{max}$	$RMB \leq RR_{refTn} / TE_{min}$
T0	857,14 €	2 500,00 €
T1	1 248,00 €	3 640,00 €
T2	1 577,14 €	4 600,00 €
T3	1 837,71 €	5 360,00 €
T4 ou superior	2 098,29 €	6 120,00 €

Quadro II – Limites máximos e mínimos de rendimentos admitidos para renda reduzida, relativos ao ano de 2026

(valores atualizáveis nos termos do regulamento e de procedimento concursal subsequente)

Sendo:

RMB – Rendimento bruto mensal do agregado habitacional, nos termos da alínea i) do artigo 2.º;

RR_{refTn} – Valores de referência estabelecidos para as rendas na modalidade de renda reduzida, por tipologia habitacional “n”, nos termos do artigo 6.º anterior;

FR_{min} – Fator de redução aplicável aos valores de referência (RR_{ref}) estabelecidos para as rendas na modalidade de renda reduzida, por tipologia habitacional “n”, nos termos do artigo 6.º anterior, que toma o valor de 0,80 ou 80%; corresponde à determinação de uma renda mínima admitida por tipologia habitacional, 20% abaixo dos valores de referência máximos (RR_{refTn});

TE_{max} – Taxa de esforço máxima admitida, nos termos do artigo 7.º, tomando o valor de 0,35 (35%), para efeitos de definição dos candidatos elegíveis, isto é, com rendimentos brutos admissíveis para aplicação da modalidade de renda reduzida;

TE_{min} – Taxa de esforço mínima admitida, nos termos do artigo 7.º, tomando o valor de 0,15 (15%).

3. Ainda que se verifiquem as condições de elegibilidade elencadas no número anterior, não será admitida a candidatura de agregado habitacional que integre uma ou mais pessoas que se encontrem numa das seguintes condições:

- a) Seja(m) detentora(s) de título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe(s) confira, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada;
 - b) Tenha(m) beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público e não seja dependente ou deficiente;
 - c) Seja(m) cidadão(s) estrangeiro(s) 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;
 - d) Possua(m) dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira, à Segurança Social ou ao Município da Maia, salvo se estiver em cumprimento com plano de pagamento em prestações acordado até à data da entrega dos documentos de candidatura.
4. O título relativo a uma outra habitação com condições não constitui causa de exclusão quando a distância mais curta entre a mesma e o território do Município da Maia ou o local de trabalho do titular do agregado habitacional ou de outras pessoas maiores de idade que integrem o agregado habitacional seja superior a 100 km (cem quilómetros), nem quando for comprovado que a habitação está ocupada por terceiros com título legítimo para sua utilização como residência permanente ou em situações de violência doméstica, cabendo, em qualquer dos casos, ao município, ou à entidade gestora definida por este, avaliar a situação e decidir sobre a mesma.
5. Para além do estabelecido nos números anteriores, e sem prejuízo das condições e especificações de elegibilidade e relativas à definição do valor da renda reduzida, devem ser observadas todas as disposições previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, designadamente o enquadramento do agregado habitacional em situação de carência financeira, nos termos da alínea e) do artigo 2.º deste regulamento.

Capítulo II

Atribuição de Habitações

Artigo 8.º

Apresentação de candidaturas

1. As candidaturas são submetidas através de preenchimento de formulário específico, eventualmente em plataforma eletrónica, disponibilizado pela Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., em www.espacomunicipal.pt, devidamente preenchido pelo candidato, podendo admitir-se, mesmo com a disponibilização da referida plataforma eletrónica, em função das condições definidas em procedimento concursal subsequente, a submissão presencial, junto dos serviços de atendimento ao público, da empresa, sitos na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 249, 4470-157 Maia.
2. O procedimento de candidatura compreende:
 - a) Preenchimento de formulário, preferencialmente eletrónico;
 - b) Submissão dos documentos instrutórios obrigatórios;
 - c) Declaração de aceitação das condições do programa.
3. Cada agregado habitacional pode apresentar apenas uma candidatura válida por procedimento lançado para atribuição de habitação em regime de renda reduzida.
4. As candidaturas submetidas destinam-se exclusivamente a determinado procedimento de atribuição de habitações, não tendo qualquer efeito ou implicação em futuros procedimentos, exceto em situações em que essa eventualidade esteja expressamente prevista em programa de procedimento subsequente.

Artigo 9.º

Cálculo da renda

1. O valor da renda reduzida é calculado em função do rendimento mensal bruto do agregado habitacional e da tipologia habitacional adequada, variando de forma progressiva e proporcional entre uma renda mínima e uma renda máxima, definidas para cada tipologia, nos termos do presente artigo e do Anexo II ao presente regulamento, conforme disposições de procedimento concursal subsequente, e em acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua versão atual, correspondente à seguinte fórmula:

$$RR = (RR_{refTn} \times 0,80 / 0,35) \times TE_R + \frac{(RMB - RR_{refTn} \times 0,80 / 0,35) \times (RR_{refTn} - (RR_{refTn} \times 0,80) / 0,35) \times TE_R}{(RR_{refTn} / 0,15) - (RR_{refTn} \times 0,80 / 0,35)}$$

Sendo:

RR – Renda reduzida a aplicar ao agregado habitacional;

RMB – Rendimento bruto mensal do agregado habitacional, nos termos da alínea i) do artigo 2.º;

RR_{refTn} – Valores de referência máximos estabelecidos para as rendas na modalidade de renda reduzida, por tipologia habitacional “n”, nos termos do artigo 6.º anterior;

TE_R – Taxa de esforço aplicável ao cálculo da renda reduzida de cada agregado habitacional, que toma o valor de 0,30 ou 30%.

2. A renda mínima corresponde ao valor a pagar pelo agregado cujo rendimento mensal bruto seja igual ao limite mínimo de rendimento admitido para a tipologia adequada; a renda máxima corresponde ao valor de referência estabelecido para essa tipologia, nos termos do artigo 6.º, e é devida pelo agregado cujo rendimento mensal bruto seja igual ao limite máximo admitido.
3. Para rendimentos situados entre os dois limites, a renda cresce proporcionalmente com o rendimento, de modo que a cada acréscimo de rendimento corresponde um acréscimo de renda de igual proporção, calculado nos termos da fórmula constante do número 1 deste artigo.

4. Os valores de renda mínima e máxima, bem como os limites de rendimento admitidos por tipologia, relativos ao ano de 2026, são os constantes do Quadro III, inserido no número 6 do presente artigo, atualizáveis anualmente, nos termos do artigo 6.º.
5. Nos termos do número 5 do artigo 6.º, os valores de renda são calculados e definidos com aproximação à centésima, arredondados à segunda casa decimal.
6. A renda reduzida varia entre os valores mínimo e máximo indicados no Quadro III, em função do rendimento mensal bruto do agregado e da tipologia habitacional adequada, de tal modo que quanto maior o rendimento, maior a renda, de forma proporcional:

Tipologia	Rendimentos		Rendas Reduzidas	
	Mínimo admitido	Máximo admitido	Máxima (RRref)	Mínima
T0	857,14 €	2 500,00 €	375,00 €	257,14 €
T1	1 248,00 €	3 640,00 €	546,00 €	374,40 €
T2	1 577,14 €	4 600,00 €	690,00 €	473,14 €
T3	1 838,29 €	5 360,00 €	804,00 €	551,31 €
T4 ou superior	2 098,29 €	6 120,00 €	918,00 €	629,49 €

Quadro III – Rendimentos e valores de renda máximos e mínimos, por tipologia habitacional, reportados ao ano de 2026

(Valores de renda mínima calculados em função dos rendimentos mínimos admitidos do Quadro II, suscetíveis de atualização nos anos subsequentes)

Artigo 10.º

Avaliação preliminar e exclusão de candidaturas

1. A apreciação das candidaturas inicia-se com uma avaliação preliminar, destinada à verificação do cumprimento dos critérios de elegibilidade e das regras procedimentais previstas no presente regulamento.
2. São automaticamente excluídas as candidaturas que apresentem irregularidades formais ou materiais que comprometam a sua validade, designadamente quando se verifique:
 - a) Falta de preenchimento dos campos obrigatórios do formulário;
 - b) Submissão por forma diversa da legalmente ou regulamentarmente prevista;



- c) Irregularidades de preenchimento suscetíveis de comprometer a sua interpretação;
 - d) Falta dos documentos instrutórios exigidos, sem prejuízo de suprimento legalmente admissível;
 - e) Prestação de falsas declarações, omissão de informação relevante ou utilização de meios fraudulentos;
 - f) Duplicação de candidaturas ou integração do mesmo indivíduo em mais do que um agregado.
3. A exclusão é determinada mediante decisão fundamentada, a notificar aos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 11.º

Análise e ordenação das candidaturas

1. As candidaturas são objeto de análise técnica, mediante verificação dos elementos declarados e da documentação apresentada, com vista à sua ordenação para efeitos de atribuição de habitações.
2. A ordenação das candidaturas é efetuada nos termos definidos em cada procedimento, podendo assumir, designadamente, uma das seguintes modalidades:
 - a) Aplicação de matriz de classificação correspondente ao instrumento de parametrização constante do Anexo I ao presente regulamento, da qual resulte a atribuição de pontuação e subsequente hierarquização dos candidatos;
 - b) Realização de sorteio entre candidaturas elegíveis, nos termos previamente estabelecidos.
3. Quando aplicável a matriz de classificação, as candidaturas são ordenadas por tipologia de habitação, por ordem decrescente de pontuação, determinando essa ordenação a posição dos candidatos em lugares elegíveis.

4. Em caso de empate na classificação, são aplicados critérios de desempate previamente definidos, designadamente relacionados com a situação socioeconómica do agregado, a sua composição e fatores de vulnerabilidade, podendo ainda atender-se, subsidiariamente, à data e hora de submissão da candidatura.
5. Quando a ordenação das candidaturas seja efetuada por sorteio, podem ser definidos critérios de priorização, ponderação ou estratificação das candidaturas elegíveis, designadamente com base nos fatores referidos no número anterior, com vista a assegurar a prossecução do interesse público e a adequada diferenciação de situações.
6. Sempre que se revele necessário à verificação dos elementos declarados, pode ser promovida vistoria técnica ou visita domiciliária, da qual é elaborado relatório.
7. A verificação de desconformidade entre os elementos declarados e a realidade apurada pode determinar a reavaliação, reordenação ou exclusão da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 12.º

Dever de comunicação superveniente

1. Os candidatos ficam obrigados a comunicar, de imediato, quaisquer factos supervenientes suscetíveis de alterar os pressupostos da candidatura, designadamente os relativos à composição do agregado, rendimentos ou situações de impedimento.
2. O incumprimento do dever previsto no número anterior pode determinar a exclusão da candidatura ou a anulação da atribuição.

Artigo 13.º

Listas provisórias e audiência dos interessados

1. Concluída a fase de análise, quando não se trate de concurso por sorteio, são elaboradas e publicadas listas provisórias de candidatos admitidos e excluídos, com indicação da respetiva classificação, por tipologia de habitação.
2. As listas são publicadas com recurso a identificação codificada, em conformidade com as normas de proteção de dados pessoais.
3. Aos candidatos é assegurado o direito de audiência prévia, a exercer no prazo e nos termos definidos no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 14.º

Verificação documental e comprovação da informação

1. Os candidatos posicionados em lugares elegíveis são notificados para apresentação dos documentos comprovativos da informação prestada.
2. A não apresentação, insuficiência ou desconformidade dos documentos determina a exclusão da candidatura, sendo convocado o candidato seguinte na lista.
3. A verificação da informação prestada pode determinar a reavaliação da candidatura ou a sua exclusão, quando se verifique incumprimento dos requisitos legais ou regulamentares.
4. A apresentação de documentos nesta fase não confere direito à atribuição, mantendo-se as classificações de natureza provisória até decisão final.

Artigo 15.º

Candidatos suplentes

1. Os candidatos não posicionados inicialmente em lugar elegível consideram-se suplentes, podendo ser convocados, por ordem de classificação, sempre que se verifique a necessidade de preenchimento de habitações não atribuídas.

2. A convocação dos candidatos suplentes obedece à ordem constante das listas provisórias ou definitivas, conforme aplicável.

Artigo 16.º

Listas definitivas

1. Concluídas as fases de audiência prévia e verificação documental, são elaboradas e publicadas listas definitivas de classificação e atribuição de habitações, por tipologia.
2. As listas definitivas consolidam a posição dos candidatos para efeitos de decisão final de atribuição.

Artigo 17.º

Decisão de atribuição e formalização

1. As habitações são atribuídas aos candidatos melhor classificados nas listas definitivas, de acordo com a tipologia adequada ao respetivo agregado habitacional.
2. Os candidatos selecionados são notificados para apresentação da documentação necessária à formalização do contrato de arrendamento e demais atos subsequentes.
3. A falta de apresentação da documentação exigida ou o incumprimento dos prazos estabelecidos determina a exclusão da candidatura, sendo convocado o candidato seguinte.

Artigo 18.º

Celebração do contrato e entrega do imóvel

1. Os candidatos a quem seja atribuída habitação são convocados para a celebração do contrato de arrendamento e entrega do imóvel, em data, hora e local a designar.

2. A impossibilidade de comparência deve ser comunicada e fundamentada, podendo ser autorizado o reagendamento, nos termos definidos pela entidade competente.

Artigo 19.º

Intransmissibilidade

Os direitos emergentes da posição do candidato no procedimento de atribuição são pessoais e intransmissíveis.

Capítulo III

Contrato de Arrendamento

Artigo 20.º

Aceitação da habitação e contrato de arrendamento

1. A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento, na modalidade de renda reduzida.
2. O contrato é assinado em triplicado, ficando um exemplar com cada uma das Partes e um exemplar para remissão à Autoridade Tributária e Aduaneira.
3. O contrato de arrendamento deve conter, pelo menos, os elementos essenciais à sua validade e execução, designadamente:
 - a) A identificação das partes e, quando aplicável, da entidade pública outorgante e do respetivo representante;
 - b) A identificação do arrendatário e dos membros do agregado habitacional;
 - c) A identificação do imóvel objeto do contrato e a indicação do fim habitacional a que se destina;
 - d) Os elementos relativos à situação jurídica e urbanística do imóvel, quando legalmente exigíveis;

- e) O valor da renda, bem como as respectivas condições de vencimento e pagamento;
 - f) O regime de atualização da renda, nos termos legais aplicáveis;
 - g) O prazo de duração do contrato;
 - h) As condições de renovação, quando previstas;
 - i) As regras de utilização e conservação da habitação;
 - j) A data da celebração do contrato;
 - k) O certificado energético válido da habitação.
4. Com a assinatura do contrato, o arrendatário assume a responsabilidade pela adequada utilização e manutenção do estado de conservação da habitação, bem como pela reparação de eventuais deteriorações resultantes da sua utilização, antes da sua restituição ao senhorio.

Artigo 21.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento obedece ao disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Código Civil.
2. Os contratos de arrendamento têm a duração de 5 (cinco) anos, podendo renovar-se, por períodos sucessivos de igual duração, nos termos definidos no programa de cada procedimento, sob requerimento expresso do agregado habitacional, dirigido através de comunicação escrita à contraparte, por carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, relativamente à data do termo da renovação.
3. Decorrido um quinto do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias do termo pretendido do contrato.
4. A renovação do contrato, referida no n.º 2, depende da manutenção e comprovação pelo arrendatário dos requisitos de elegibilidade aplicáveis, com as

devidas atualizações, no âmbito do procedimento de atribuição de habitação e da inexistência de quaisquer situações de impedimento ou de exclusão, previstos no presente regulamento ou na legislação aplicável, incluindo aqueles que se verifiquem supervenientemente durante a execução contratual.

5. Para efeitos do disposto no número anterior, o arrendatário deve, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após notificação do senhorio, apresentar todos os documentos e informações que lhe forem requeridos.
6. Sem prejuízo dos números anteriores, o senhorio pode, nos termos legais, opor-se à renovação do contrato.

Artigo 22.º

Encargos e despesas

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de todos os bens ou serviços, designadamente referentes a infraestruturas de água, gás, eletricidade, telecomunicações, entre outros, relativos ao local arrendado, correrão por conta do arrendatário.
2. No arrendamento de fração autónoma, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício (despesas de condomínio) correrão por conta do arrendatário na medida da pernilagem que a sua fração representa no imóvel.

Artigo 23.º

Outorga

1. A outorga do contrato de arrendamento será efetuada através da assinatura pelo respetivo candidato.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 18.º, se o candidato não comparecer no local, na data e hora indicadas para a assinatura do contrato de arrendamento, será considerado desistente, pelo que se procederá à convocação do 1.º candidato suplente, de acordo com a respetiva lista de classificação.

Artigo 24.º

Seguros

1. No âmbito de procedimento subsequente, e para efeitos de garantia relativa à celebração do contrato de arrendamento, o senhorio pode obrigar o arrendatário a contratar e a manter válidos seguros, designadamente, um seguro de proteção de renda que garanta o pagamento da renda, em caso de necessidade, por um período mínimo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da possibilidade de aceitação de outra garantia com efeitos equivalentes.
2. A contratação dos seguros referidos no número anterior, quando aplicável, compreende a celebração e a respetiva manutenção em vigor durante a vigência do contrato de arrendamento a que respeitam.

Artigo 25.º

Resolução do contrato

1. O contrato de arrendamento pode ser resolvido pelo senhorio em caso de incumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais ou legais por parte do arrendatário.
2. Constituem, designadamente, fundamentos de resolução:
 - a) A não afetação da habitação a residência própria e permanente do agregado habitacional;
 - b) A cedência, total ou parcial, onerosa ou gratuita, da habitação, bem como a coabitação não autorizada pelo senhorio mediante comunicação e aprovação expressa pelo mesmo;
 - c) A prestação de falsas declarações ou a omissão de informação relevante, designadamente quanto a rendimentos, à composição do agregado habitacional ou a requisitos aplicáveis ao arrendamento na modalidade de renda reduzida;
 - d) A oposição injustificada à realização de vistorias ou à execução de obras necessárias;

- e) A alteração superveniente das condições de elegibilidade que determine a perda dos pressupostos da atribuição;
 - f) O incumprimento das obrigações de conservação, utilização diligente e respeito pelas regras de higiene, segurança, sossego e boa vizinhança;
 - g) A mora no pagamento da renda nos termos legalmente definidos ou o incumprimento de acordos de pagamento;
 - h) A não ocupação da habitação ou a sua desocupação por período significativo, salvo motivo justificável nos termos legais, designadamente nos termos dispostos no Código Civil;
 - i) A realização de obras não autorizadas ou a utilização da habitação para fins diversos do previsto;
 - j) A prática de atos ilícitos ou comportamentos que perturbem de forma grave a convivência ou a gestão do património habitacional.
3. A resolução do contrato é precedida de audiência do interessado e produz os seus efeitos nos termos da lei, podendo implicar a restituição do imóvel e demais consequências legalmente previstas.

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 26.º

Proteção de dados pessoais

1. O tratamento de dados pessoais cumpre integralmente o Regulamento (UE) 679/2016, de 27 de abril (RGPD), sendo efetuado exclusivamente para a gestão de candidaturas e contratos de arrendamento.
2. Os dados são tratados com confidencialidade absoluta, sendo o acesso restrito ao pessoal autorizado dos serviços técnicos do município.

3. Os interessados dispõem do direito de acesso aos seus dados pessoais, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 27.º

Disposição final

1. Em tudo aquilo que não se encontre expressamente previsto no presente regulamento aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e na demais legislação aplicável, designadamente quanto à regulamentação do arrendamento, concretamente no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Código Civil.
2. O Município da Maia poderá delegar a gestão administrativa, financeira e operacional dos procedimentos previstos no presente regulamento na Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.
3. Na delegação referida inclui-se a definição da modalidade de ordenação das candidaturas, conforme previsto no artigo 11.º, e, no caso da modalidade de classificação, a definição dos critérios a aplicar e respetiva ponderação, de acordo com a matriz que consta do Anexo I.

ANEXO I

Matriz de Classificação

A ordenação da lista classificativa resultará da pontuação alcançada por cada candidatura em função da soma dos pontos obtidos em cada um dos seguintes critérios, com a classificação arredondada à milésima:

Critério	Descrição	Pontuação
Critério 1	Valor correspondente à ponderação da taxa de esforço no limite mínimo de renda admissível, correspondente à expressão $R_{min} = ((RR_{ref} \times 0,80) / 0,35) \times 0,30$, por tipologia adequada, arredondado à milésima	Rmin / RMB (*)
Critério 2	Dependente(s) que integre(m) o agregado familiar	0,050 (por dependente)
Critério 3	Portador(es) de deficiência com atestado(s) médico(s) multiusos de incapacidade(s) igual(ais) ou superior(es) a 60% (considerar aplicação de pontuação por cada elemento com deficiência)	0,050 ou 0,100 ** (por elemento)
Critério 4	Idade do titular da candidatura / candidato ≥ 18 anos e ≤ 35 anos	0,100 ou 0,150 **
Critério 5	Idade do candidato / titular da candidatura e de elemento(s) do agregado habitacional ≥ 65 anos	0,050 (por elemento com idade ≥ 65 anos)
Critério 6	O candidato / titular da candidatura ser natural ou residir no concelho da Maia há pelo menos 7 (sete) anos	0,200 ou 0,250 **
Total da classificação obtida em cada critério		

* A calcular em referência a cada candidatura, por tipologia adequada.

** A definir no âmbito de procedimento concursal subsequente.

ANEXO II

Tabelas e Gráficos Exemplificativos da Aplicação de Renda Reduzida

O cálculo da renda reduzida é progressivo, por tipologia, dentro de limites máximos e mínimos, de tal forma que ao rendimento máximo admitido por tipologia corresponderá o pagamento da renda de referência máxima e ao rendimento mínimo admitido por tipologia corresponderá a aplicação de uma renda mínima. Os valores intermédios de renda variam de forma proporcional, para cada tipologia.

As tabelas e gráficos constantes das páginas seguintes são indicativos e compreendem os seguintes pressupostos:

- Fator de redução (**FR_{min}**) aplicável aos valores de referência (**RR_{ref}**), de 0,80 ou 80%;
- Taxa de esforço aplicável ao cálculo da renda reduzida de cada agregado habitacional (**TE_R**), tomando o valor de 0,30 ou 30%;
- Taxa de esforço máxima admitida (**TE_{max}**) de 0,35 ou 35%, para efeitos de elegibilidade quanto ao enquadramento dos rendimentos do agregado habitacional;
- Taxa de esforço mínima admitida (**TE_{min}**) de 0,15 ou 15%.

Tipologia T0 Exemplos de Rendimentos	RMB Rendimento Mensal Bruto € (Euro)	RR Renda Reduzida € (Euro)
Exemplo 1 Min	857,14	257,14
Exemplo 2	1 000,00	267,39
Exemplo 3	1 500,00	303,26
Exemplo 4	2 000,00	339,13
Exemplo 5 Max	2 500,00	375,00

Tipologia T1 Exemplos de Rendimentos	RMB Rendimento Mensal Bruto € (Euro)	RR Renda Reduzida € (Euro)
Exemplo 1 Min	1 248,00	374,40
Exemplo 2	1 500,00	392,48
Exemplo 3	2 000,00	428,35
Exemplo 4	2 500,00	464,22
Exemplo 5	3 000,00	500,09
Exemplo 6	3 500,00	535,96
Exemplo 7 Max	3 640,00	546,00

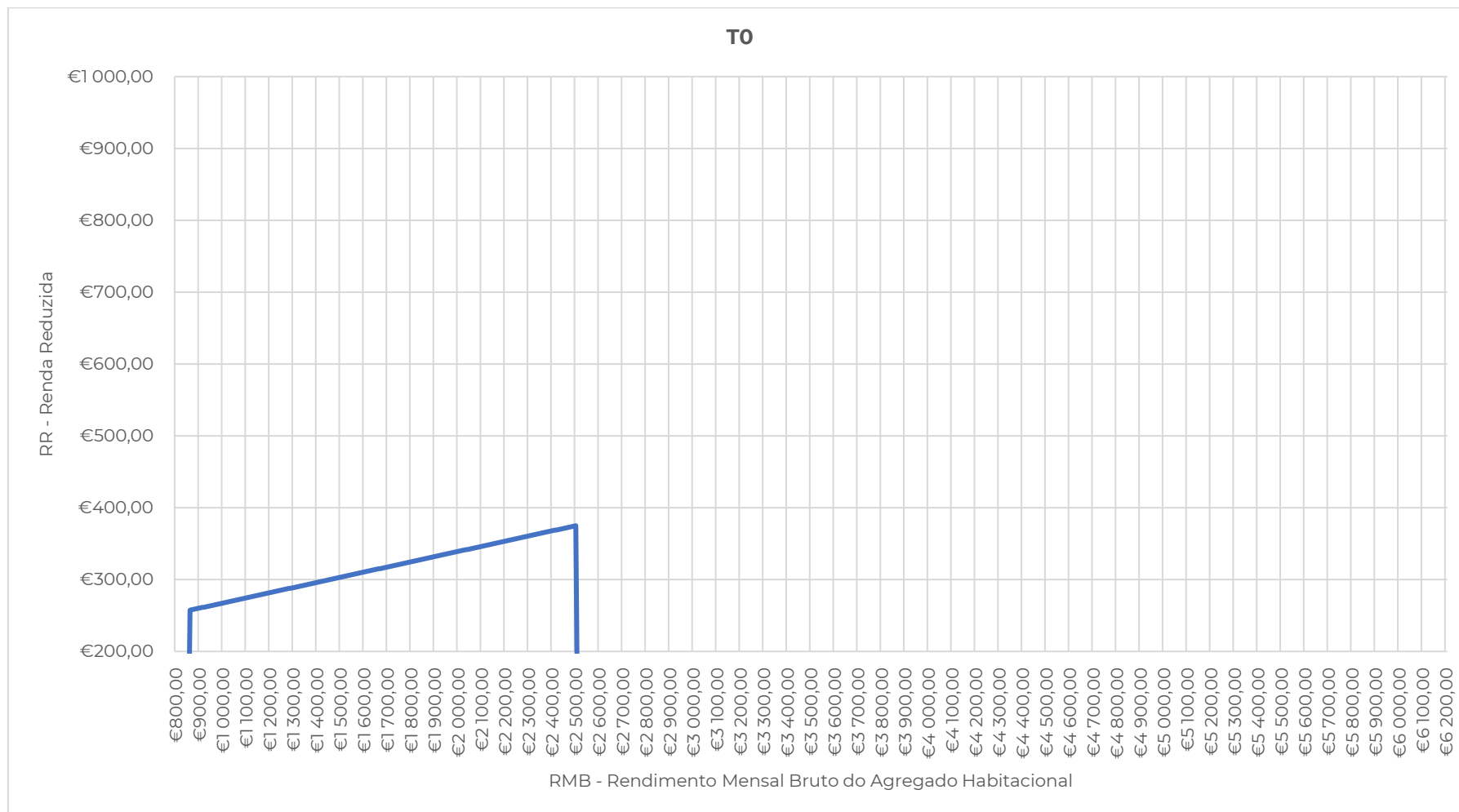


Tipologia T2 Exemplos de Rendimentos	RMB Rendimento Mensal Bruto € (Euro)	RR Renda Reduzida € (Euro)
Exemplo 1 Min	1 577,14	473,14
Exemplo 2	2 000,00	503,48
Exemplo 3	2 500,00	539,35
Exemplo 4	3 000,00	575,22
Exemplo 5	3 500,00	611,09
Exemplo 6	4 000,00	646,96
Exemplo 7	4 500,00	682,83
Exemplo 8 Max	4 600,00	690,00

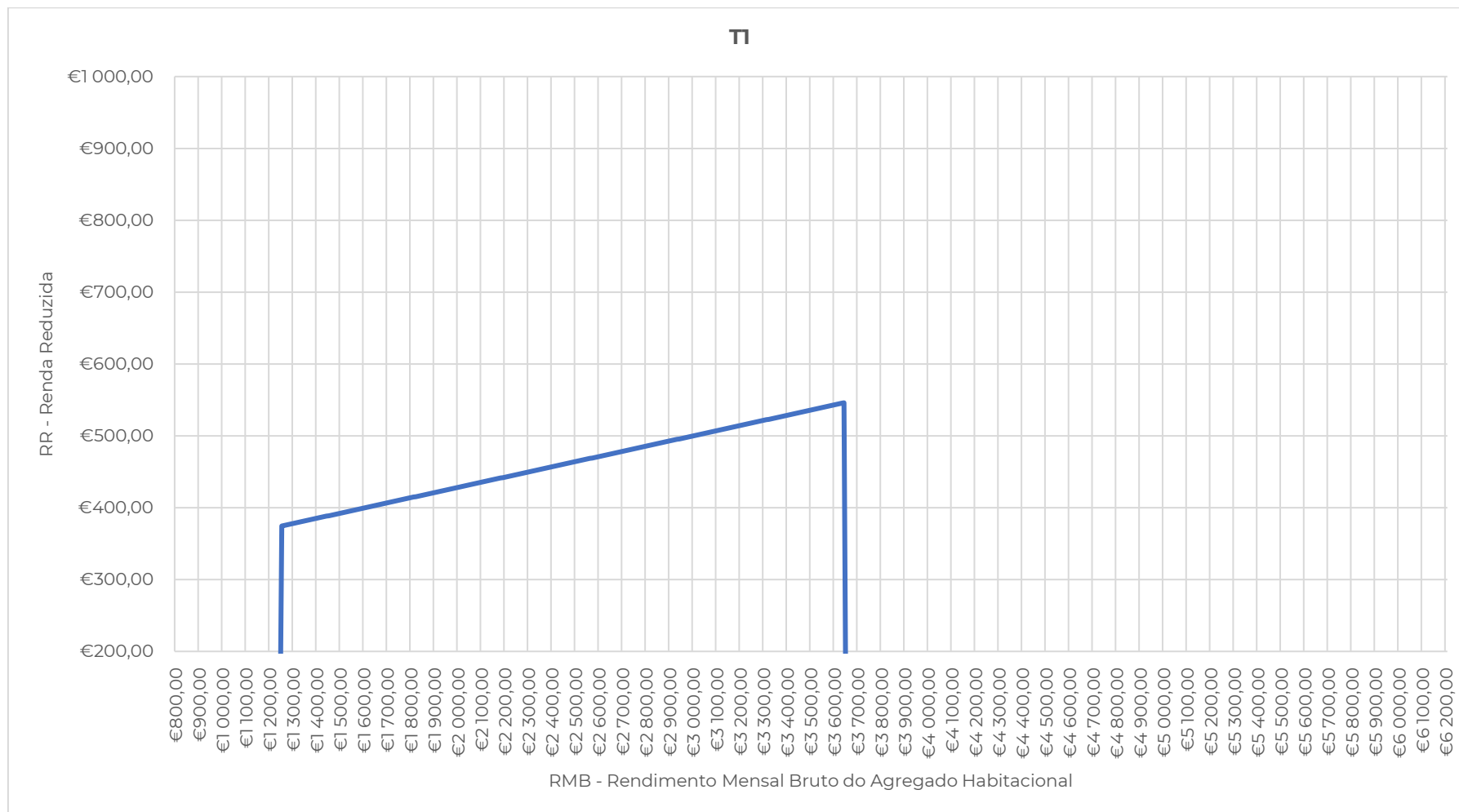
Tipologia T3 Exemplos de Rendimentos	RMB Rendimento Mensal Bruto € (Euro)	RR Renda Reduzida € (Euro)
Exemplo 1 Min	1 837,71	551,31
Exemplo 2	2 000,00	562,96 95
Exemplo 3	2 500,00	598,83 82
Exemplo 4	3 000,00	634,70 69
Exemplo 5	3 500,00	670,57 56
Exemplo 6	4 000,00	706,43
Exemplo 7	4 500,00	742,30
Exemplo 8	5 000,00	778,17
Exemplo 9 Max	5 360,00	804,00

Tipologia T4 e superior Exemplos de Rendimentos	RMB Rendimento Mensal Bruto € (Euro)	RR Renda Reduzida € (Euro)
Exemplo 1 Min	2 098,29	629,49 48
Exemplo 2	2 500,00	658,30
Exemplo 3	3 000,00	694,17
Exemplo 4	3 500,00	730,04
Exemplo 5	4 000,00	765,91
Exemplo 6	4 500,00	801,78
Exemplo 7	5 000,00	837,65
Exemplo 8	5 500,00	873,52
Exemplo 9	6 000,00	909,39
Exemplo 10 Max	6 120,00	918,00

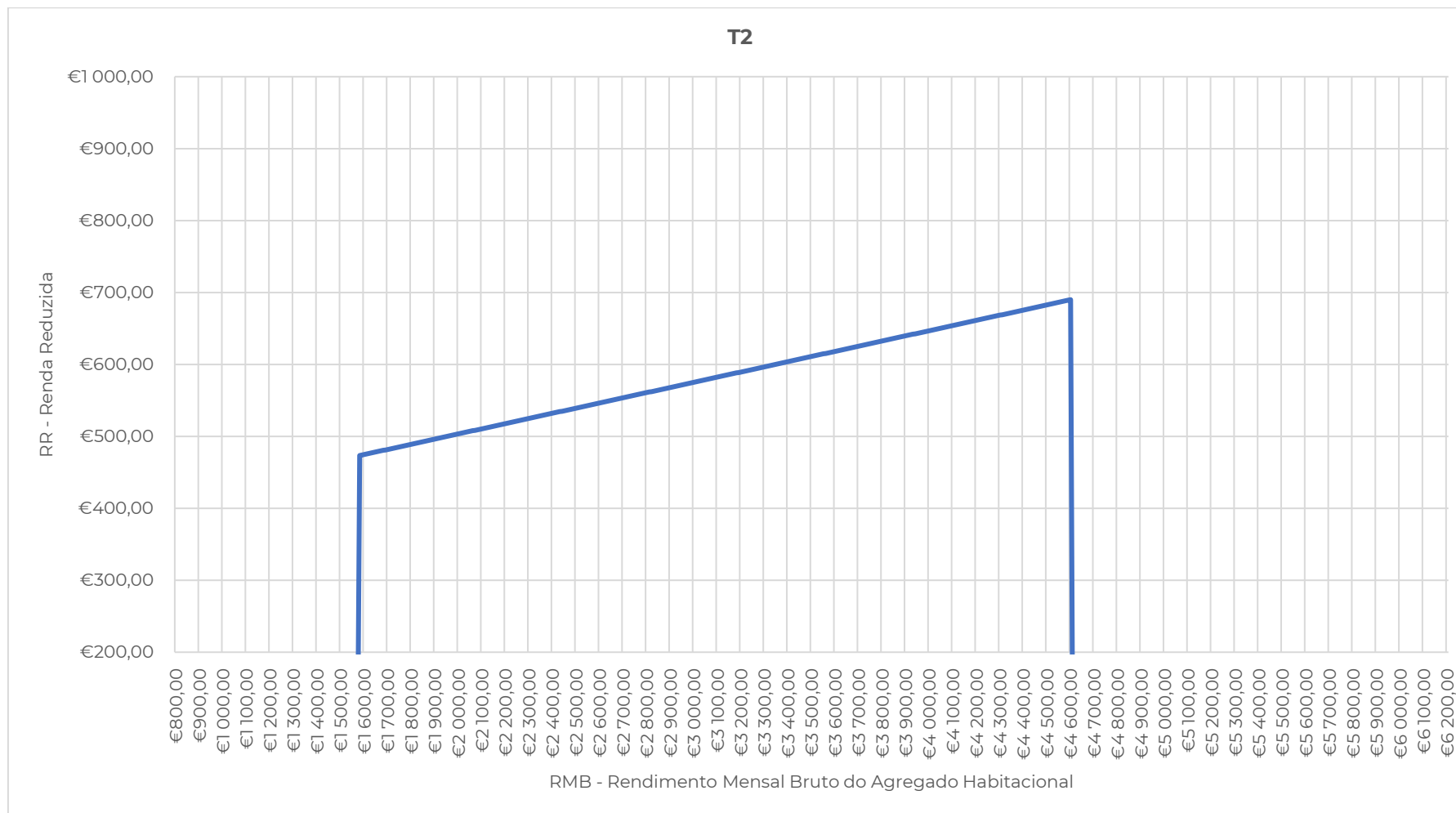
Tipologia T0



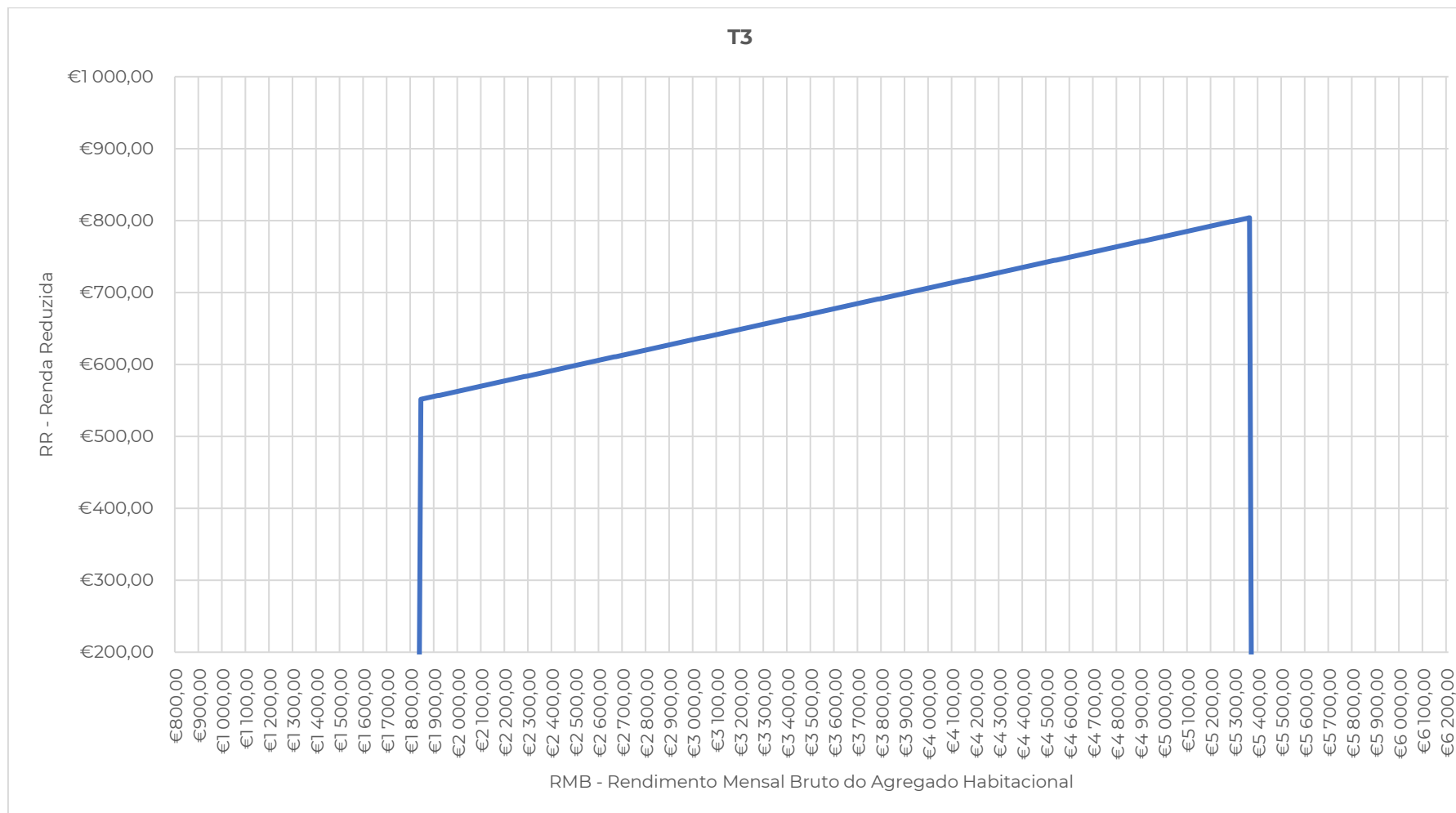
Tipologia T1



Tipologia T2



Tipologia T3



Tipologia T4

