MUNICÍPIO DE TOMAR

Aviso n.º 17917/2025/2

Sumário: Aprova o Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais no Regime de Arrendamento Apoiado.

Hugo Renato Ferreira Cristóvão, Presidente da Câmara Municipal de Tomar, torna público, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro e para efeitos do artigo 56.º do mesmo diploma, que a Assembleia Municipal de Tomar aprovou, sob proposta da Câmara, na sua 2.ª sessão ordinária de 9 de maio de 2025, o Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais no Regime de Arrendamento Apoiado, em anexo.

Para constar se lavrou o presente aviso, que vai ser publicado no *Diário da República*, afixado nos lugares públicos do costume e ainda publicado no *site* da Câmara Municipal de Tomar em www.cm-tomar.pt.

2 de julho de 2025. — O Presidente da Câmara, Hugo Cristóvão.

Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais no Regime de Arrendamento Apoiado

Nota justificativa

Atentas as alterações normativas que se têm registado nos últimos anos, no domínio da habitação, e considerando, neste âmbito, as dificuldades das famílias em aceder ou manter uma situação habitacional digna, o Município de Tomar identifica a oportunidade e a necessidade de disciplinar, com atualidade, os critérios de acesso, atribuição e utilização das habitações detidas pelo Município, a qualquer título.

Considera-se, para efeitos da matéria em apreço, a seguinte legislação estruturante:

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

ii) 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;

iii) 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;

iv) A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

Apresenta-se assim o Projeto de Regulamento de Acesso, Atribuição e Utilização das Habitações Municipais no Regime de Arrendamento Apoiado, com a redação integral seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

(Objeto e âmbito de aplicação)

1 — O presente Regulamento define e estabelece o acesso e a atribuição de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Tomar, para arrendamento habitacional, designadamente sob o regime de renda apoiada, bem como os direitos e deveres dos arrendatários dos fogos abrangidos.

2 — São destinatários do presente Regulamento, os interessados e candidatos aos procedimentos abertos nos termos do seu artigo 5.º e seguintes, bem como os arrendatários de cada habitação municipal e respetivos elementos do agregado familiar.

Artigo 2.º

(Regimes de arrendamento)

1 — O acesso à habitação ao abrigo do presente Regulamento, quando atribuído em regime de arrendamento apoiado, rege-se pelos artigos que do mesmo constam, pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual.

2 — O Município de Tomar pode recorrer a outros tipos de arrendamento, mediante programas especiais, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 3.º

(Definições)

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

a) «Agregado familiar», a pessoa ou o 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 por quem tenha sido autorizado pelo Município 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.

b) «Agregado habitacional», a pessoa ou o 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;

c) «Arrendatário», o titular de contrato de arrendamento de habitação em regime de renda apoiada, atribuída no âmbito do presente Regulamento;

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

e) «Família monoparental», o 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;

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

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

Aviso n.º 17917/2025/2

h) «Pessoa portadora de deficiência», a pessoa com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

i) «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 Portaria n.º 236/2015, de 10 de agosto (preço técnico = valor patrimonial tributário x 0.067/12).

j) «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 311D/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;

k) «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 j), 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.

l) «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;

Aviso n.º 17917/2025/2

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, constante no Anexo I, ao indexante dos apoios sociais.

m) «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;

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

o) «Sobreocupação», situação em que o número de pessoas que reside numa determinada habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo superior nos termos previstos no Anexo II;

p) «Subocupação», situação em que o número de pessoas que reside numa determinada habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo inferior nos termos previstos no Anexo II;

q) «Tipologia», o número de quartos de dormir de uma habitação.

2 — Para efeito do ponto i., 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 4.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 Tomar, 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.

Aviso n.º 17917/2025/2

CAPÍTULO II

Acesso e atribuição de habitações municipais

Artigo 5.º

(Procedimentos gerais de acesso e atribuição)

1 — O acesso às 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, mediante concurso por classificação, por sorteio ou por inscrição.

3 — A abertura de procedimento, mediante concurso, a escolha do tipo de procedimento e a designação do júri são da competência da Câmara Municipal.

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

5 — Todos os interessados deverão manifestar, antes da candidatura a qualquer procedimento, o seu interesse em aceder a uma habitação municipal, através de registo na Divisão de Educação Intervenção Social e Ambiente — Gabinete de Habitação ou em plataforma eletrónica específica do Município.

6 — A manifestação de vontade dos interessados, no acesso a uma habitação municipal em regime de arrendamento, acrescida da manifestação da aceitação das normas e condições do presente Regulamento, é efetuada através de submissão de formulário de adesão e identificação do respetivo agregado familiar ou habitacional.

7 — Na manifestação de interesse é obrigatório a entrega da documentação elencada no n.º 1 do Anexo III do presente Regulamento.

8 — No âmbito do registo referido nos números 5 e 6 do presente artigo, 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 registada.

9 — Para efeitos dos números 5 e 6 do presente artigo, consideram-se registados e dispensados de novo registo os agregados familiares que já manifestaram junto do Município a sua necessidade de habitação municipal, com deferimento datado de até 24 meses antes da candidatura a qualquer procedimento.

10 — Cada agregado familiar ou agregado habitacional só pode efetuar um registo a título de manifestação de interesse, bem como uma candidatura a cada concurso, para uma habitação compatível com os requisitos de acesso previstos no artigo 10.º

11 — Após a formalização do registo, a título de manifestação de interesse, bem como de candidatura, o candidato é notificado, através do endereço eletrónico ou postal que indicou para efeitos de notificação, de que a mesma foi submetida com sucesso e do prazo disponível para proceder às diligências subsequentes.

12 — Os candidatos são convidados a corrigir as deficiências existentes, no registo a título de manifestação de interesse, bem como de candidatura, que não possam ser oficiosamente supridas, fixando-se-lhes um prazo adequado para o efeito, sob pena de exclusão.

13 — Os registos são integrados em mapa de registo próprio, gerido pelos serviços municipais, e consideram-se ativos por 24 meses.

14 — As falsas declarações, do candidato e/ou demais elementos do agregado familiar ou habitacional, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente Regulamento.

Aviso n.º 17917/2025/2

CAPÍTULO III

Tipos de concurso

Artigo 6.º

(Concurso por classificação)

1 — Através de concurso por classificação, o Município atribui habitações no regime de arrendamento aos agregados familiares ou agregados habitacionais que se encontrem com registo ativo no mapa referido no n.º 12 do artigo 5.º do presente Regulamento, e 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.

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

Artigo 7.º

(Concurso por sorteio)

1 — Através de concurso por sorteio, o Município atribui habitações no regime de arrendamento aos agregados familiares ou agregados habitacionais que se encontrem com registo ativo no mapa referido no n.º 12 do artigo 5.º do presente Regulamento, e apresentem candidatura, no período fixado para o efeito, desde que elegíveis nos termos da adequação da tipologia da casa, conforme anexo II.

2 — O sorteio de candidaturas realiza-se num ato público, nos termos definidos no artigo 11.º do presente Regulamento.

Artigo 8.º

(Concurso por inscrição)

1 — O concurso por inscrição tem por objeto a disponibilização continuada de um conjunto das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município, para atribuição em regime de arrendamento.

2 — Através de concurso por inscrição, o Município atribui habitações aos agregados familiares ou agregados habitacionais, que, cumulativamente:

i) Possuam registo ativo no mapa referido no n.º 12 do artigo 5.º do presente Regulamento;

ii) Apresentem candidatura, no período fixado para o efeito;

iii) Estejam elegíveis nos termos da adequação da tipologia da casa, conforme anexo II;

iv) Obtenham a melhor classificação, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação que sejam estabelecidos nas peças dos procedimentos, em conformidade com a matriz de critérios de carência socioeconómica constante do anexo IV.

3 — O concurso por inscrição é dinâmico e permite, durante a sua vigência, a inscrição de novos candidatos, nos termos dos números 5, 6, 7 e 8 do artigo 5.º do presente Regulamento.

4 — Sempre que o Município pretenda afetar habitações a um concurso, procede à divulgação antecipada da data programada para a extração da lista de candidaturas registadas até àquela data.

Artigo 9.º

(Regime excecional)

1 — Podem, sem precedência dos procedimentos previstos nos artigos anteriores, ser atribuídas habitações em regime de arrendamento apoiado, a indivíduos, agregados familiares ou agregados

Aviso n.º 17917/2025/2

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 excecionados dos procedimentos de atribuição previstos no presente regulamento, as necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou aquisições efetuadas pelo Município de Tomar, ou outras situações impostas pela legislação vigente.

Artigo 10.º

(Requisitos gerais de acesso)

1 — Constituem critérios gerais de acesso às habitações sociais municipais, os definidos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que cria o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

2 — Sem prejuízo do referido no número anterior, podem candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos ou que sejam emancipados nos termos da lei civil e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 12.º

3 — Sem prejuízo de outros que venham a ser previstos nas peças de procedimento, os parâmetros para regulação do acesso dos agregados familiares ou habitacionais a habitação em regime de arrendamento apoiado são os previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

4 — No caso dos agregados habitacionais, os requisitos de acesso previstos no n.º 1 do presente artigo e nas peças do procedimento aplicam-se a todos os elementos do agregado que sejam maiores de idade.

5 — A Câmara Municipal de Tomar pode, em casos devidamente fundamentados, determinar a abertura de concursos em que sejam definidos outros requisitos específicos de acesso, estabelecendo, nomeadamente, critérios preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos de procura de habitação, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 2.º do presente Regulamento.

Artigo 11.º

(Publicitação dos concursos)

1 — Os anúncios dos concursos são publicitados no sítio eletrónico institucional do Município de Tomar 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;

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;

Aviso n.º 17917/2025/2

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 — A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico institucional do Município de Tomar e nos locais de estilo.

Artigo 12.º

(Impedimentos)

1 — Estão impedidos de aceder à atribuição de habitação os candidatos e respetivos agregados familiares ou habitacionais que se encontrem, para além das demais legalmente previstas, 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;

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

d) 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;

e) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, se encontre em situação de irregularidade ou de incumprimento num espaço e/ou habitação detida, a qualquer título, pelo Município;

f) Colocação voluntária e consciente em situação de fragilidade habitacional, nos últimos cinco anos;

g) Nos últimos cinco anos, o candidato ou algum dos elementos do seu agregado familiar tenha sido titular de um contrato de arrendamento apoiado resolvido com fundamento nos factos enunciados no artigo 32.º do presente Regulamento.

2 — 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.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica a definição de outras causas de exclusão por parte do Município, no exercício do seu poder regulamentar.

CAPÍTULO IV

Da candidatura

Artigo 13.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 o concurso por inscrição, a pontuação é determinada pela aplicação da matriz constante do Anexo IV ao presente Regulamento.

Aviso n.º 17917/2025/2

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 seguintes critérios, pela ordem seguinte:

a) Monoparentalidade;

b) Número de elementos menores de idade;

c) Número de elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;

d) Número de elementos com idade superior ou igual a 65 anos;

e) Vítimas de violência doméstica;

f) Menor rendimento mensal líquido do agregado.

3 — O candidato pode consultar no Gabinete de Habitação e no sítio eletrónico do município de Tomar a pontuação atribuída à sua candidatura.

4 — O Anexo IV, bem como os critérios de desempate elencados no n.º 2 do presente artigo, podem ser sujeitos a atualização ou revisão, através de deliberação da Câmara Municipal, sempre que se manifestem alterações relevantes nos níveis e padrões de carências habitacionais, na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento ou sempre que se verifique necessidade de adaptação às características dos fogos habitacionais disponibilizadas a concurso.

5 — Poderão ser estabelecidos outros critérios para efeitos de pontuação no caso de programas especiais de alojamento, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 2.º do presente Regulamento.

6 — No caso do concurso por inscrição, a base para afetação das habitações é a lista de candidaturas ativas, conforme n.º 11 do artigo 5.º do presente Regulamento, extraída na data da publicitação do concurso, ordenada por ordem decrescente de pontuação.

Artigo 14.º

(Indeferimento de candidaturas)

1 — Constituem fundamento de indeferimento da candidatura:

a) Incumprimento de algum dos requisitos de acesso previstos no artigo 10.º, e nas peças do concurso;

b) Verificação de algum dos impedimentos previstos no artigo 12.º;

c) Preenchimento do formulário de candidatura total ou parcialmente em língua que não a portuguesa;

d) A não apresentação, dentro do prazo fixado nas peças do procedimento, ou a sua entrega parcial ou incompleta, dos documentos previstos no Anexo III ao presente Regulamento e de outros documentos que tenham sido previstos nas peças do concurso;

e) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;

f) Apresentação de documentos total ou parcialmente incoerentes ou discrepantes com os dados apresentados no formulário de candidatura;

g) Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato.

2 — As candidaturas poderão, a qualquer momento, ser excluídas, quando, comprovada e fundadamente, se conheça que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integram é ou foi autor da prática condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras que possa colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional.

Aviso n.º 17917/2025/2

3 — A Câmara Municipal poderá estabelecer nas peças do procedimento outros fundamentos de indeferimento da candidatura, além daqueles referidos no n.º 1 do presente artigo.

4 — 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 15.º

(Desistência)

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

a) Comunicação de desistência por via postal ou eletrónica, através do endereço eletrónico institucional do Município, até à celebração do contrato, ou por qualquer outro meio de comunicação;

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) Não submissão dos documentos referidos no Anexo III;

d) Recusa da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado.

CAPÍTULO V

Contrato, resolução do contrato de arrendamento e despejo

Artigo 16.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 em regime de arrendamento, bem como do local, hora e data para a celebração do contrato.

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;

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;

h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar.

Aviso n.º 17917/2025/2

Artigo 17.º

(Duração contrato de arrendamento apoiado)

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo 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.

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4 — O Município de Tomar só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o seu termo ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual à renda máxima;

b) Não se verifiquem os pressupostos que determinaram a concessão do apoio habitacional;

5 — Para efeitos do número anterior o Município de Tomar deve notificar o arrendatário.

6 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 2.º do presente Regulamento, o prazo do contrato de arrendamento deverá constar das peças do respetivo procedimento.

Artigo 18.º

(Ocupação efetiva)

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

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 19.º

(Caução)

1 — O arrendatário presta perante ao Município de Tomar a título de caução para o bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas, o montante equivalente a uma renda máxima mensal, correspondente à habitação arrendada.

2 — O pagamento do valor da caução pode ser efetuado no ato de assinatura do contrato de arrendamento ou em prestações mensais de montante igual ao valor da renda apoiada, até ao limite máximo de 12 prestações, a liquidar em conjunto com a renda.

3 — Findo o contrato de arrendamento, a caução prestada é restituída ao arrendatário, nos termos da legislação vigente, sendo deduzida:

a) Ao valor das rendas eventualmente em divida;

b) Ao custo apurado com obras efetuadas na habitação pelo MT quando se verifique da parte do arrendatário, no âmbito da execução do contrato, manifesta negligência relativamente ao seu estado de conservação.

Aviso n.º 17917/2025/2

Artigo 20.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:

$$T = 0.067 \times (RCM/IAS)$$

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 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 2.º do presente Regulamento, o cálculo da renda deverá ser determinado nas peças do respetivo procedimento.

4 — O valor da renda não pode ser inferior a 2 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

Artigo 21.º

(Atualização e revisão do valor da renda)

1 — A renda apoiada é atualizada anualmente nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, 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.

2 — A reavaliação da renda pelo senhorio com os fundamentos plasmados nas alíneas do número anterior, pode ocorrer a qualquer momento.

3 — A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4 — Nessa altura, os arrendatários serão informados, por escrito, dos documentos que deverão apresentar na Câmara Municipal, para efeitos da atualização do valor da referida renda, conforme anexo III.

5 — A reavaliação da renda pelo senhorio, a requerimento do arrendatário, tendo por fundamento alguma das alíneas do n.º 1, deve ocorrer através de requerimento escrito a apresentar pelo arrendatário, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído com os elementos que comprovem a situação.

6 — 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.

7 — 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.

Aviso n.º 17917/2025/2

8 — O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico.

Artigo 22.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 Tomar, 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 — Se a renda não for paga no prazo de oito dias, a contar do vencimento, o locador tem direito a exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20 % do que for devido.

4 — Em casos pontuais e excecionais, de carência económica do agregado familiar ou de situação de violência doméstica, poderá o Presidente da Câmara, 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 pelo Gabinete de Habitação.

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.

5 — Em caso de mora no pagamento poderá ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

6 — 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 23.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 e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Artigo 24.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 Tomar e por denúncia do arrendatário.

Aviso n.º 17917/2025/2

Artigo 25.º

(Resolução pelo Município de Tomar)

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado, 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 não aceitação da renda nos termos do artigo 20.º deste Regulamento, quando tenha sido regularmente comunicada ao arrendatário;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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 26.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 27.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;

Aviso n.º 17917/2025/2

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, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens elétricas, armaduras e lâmpadas;

h) Conservar em bom estado os móveis da cozinha e, quando existam, eletrodomésticos;

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 utilizar a habitação em termos contrários à lei e/ou à ordem pública;

n) 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;

o) 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;

p) Facultar ao Município de Tomar 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 28.º

(Deveres da Câmara Municipal)

Constituem deveres da Câmara Municipal:

1) 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 concluam não alheios à sua responsabilidade, por uso doloso ou inadequado;

2) 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;

3) 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

Aviso n.º 17917/2025/2

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;

4) 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;

5) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural.

6) Garantir o Seguro Multirrisco, respeitante ao edifício (não abrange bens dos arrendatários), conforme legislação vigente.

Artigo 29.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 do 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 apenas dois 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 alojamento permanente ou temporário de animais perigosos e potencialmente perigosos, nos termos da legislação e regulamentação específica em vigor.

c) São proibidos o acorrentamento e o confinamento de animais em varandas ou terraços.

Artigo 30.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 Tomar, comunicada por escrito.

Aviso n.º 17917/2025/2

2 — As benfeitorias realizadas pelo arrendatário após a autorização da Câmara Municipal de Tomar 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 31.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, 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 32.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 33.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 34.º

(Adequação da habitação, transferências e permutas)

1 — Sem prejuízo de disposições específicas a estabelecer nos procedimentos de atribuição do direito a habitação municipal por concurso, poderá haver lugar à transferência do agregado familiar, nas situações em que o interesse público o justifique, nomeadamente, em situações de inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

2 — Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam a habitação, pode a Câmara Municipal promover a transferência, provisória ou definitiva, do agregado familiar, para outra habitação adequada ao arrendatário e respetivo agregado familiar.

3 — A Câmara Municipal poderá promover a transferência provisória do arrendatário e respetivo agregado familiar nas situações de má conservação ou mau uso, não culposo, do locado, a fim de promover a reposição das condições de habitabilidade do espaço.

Aviso n.º 17917/2025/2

4 — O Município pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do 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 proteção e salvaguarda dos cidadãos visados.

5 — Na sequência de requerimento do arrendatário, caso este recuse as habitações propostas pelo Município, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes àquela decisão.

6 — É proibida a permuta de fogos municipais entre os vários arrendatários.

7 — A violação do disposto no número anterior determina a cessação dos contratos de arrendamento.

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

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 35.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 em regime de arrendamento apoiado, 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 4.º do presente Regulamento;

c) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que pratique qualquer atividade ilícita nas habitações ou partes comuns;

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

Artigo 36.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.

Aviso n.º 17917/2025/2

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 37.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 Tomar, sem prejuízo da faculdade de delegação no Presidente ou de subdelegação no Vereador com o Pelouro da Ação Social.

Artigo 38.º

(Revogação)

É revogado o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional de Tomar.

Artigo 39.º

(Entrada em vigor)

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

ANEXO I

Fator de capitação

[a que se refere o ponto vii) da alínea l) do n.º 1 do artigo 3.º]

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %

ANEXO II

Adequação da tipologia para regime de arrendamento

[conforme disposto no n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e verificada a conformidade com o disposto na alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual]

Composição do agregado familiar ou habitacional (número de elementos)	Tipologia da Habitação *			
	Mínima		Máxima	
1-2	T0	T1	T1	T2
2-4	T1	T2	T2	T4
3-6	T2	T3	T3	T6
4-6	T2	T4	T3	T6
5-8	T3	T5	T4	T8
6-8	T3	T6	T4	T8
7-9	T4	T7	T5	T9
8-9	T4	T8	T5	T9
9 ou mais	T5	T9	T6	

(*) O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento (exemplo: T2/3_ 2 quartos, três pessoas).

ANEXO III

Documentos

1 — Da manifestação de interesse são documentos de entrega obrigatória para todos os elementos do agregado familiar ou habitacional:

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;

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

c) Fotocópia de título válido de residência em território nacional e número de identificação fiscal;

d) Certidão de domicílio fiscal emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);

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. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;

Aviso n.º 17917/2025/2

h) 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, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação de abono de família para crianças e jovens por deficiência, prestação social para a inclusão, subsidio de educação especial;

i) Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação emitida pelo Instituto da Segurança Social, I. P., há menos de um mês;

j) Bolseiros — Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês.

2 — Os candidatos classificados, os candidatos sorteados e os candidatos selecionados por inscrição, devem, obrigatoriamente, submeter os documentos abaixo elencados, sem prejuízo do disposto nas peças de cada concurso:

a) Documentos referentes a todos os elementos do agregado familiar ou habitacional:

i) 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;

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

iii) Fotocópia de título válido de residência em território nacional e cartão de contribuinte.

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

c) Todos os elementos do agregado familiar ou habitacional, consoante as suas situações profissionais, deverão apresentar os seguintes documentos:

i) Trabalhadores Dependentes — declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal ilíquido, emitida há menos de um mês;

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

iii) Bolseiros — Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês.

d) 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, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação de abono de família para crianças e jovens por deficiência, prestação social para a inclusão, subsidio de educação especial;

e) Em caso de desemprego, devem comprovar a respetiva situação com declaração emitida pelo Instituto do Emprego e da Formação Profissional, I. P., no qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego e devem apresentar uma declaração atualizada emitida pelo Instituto da Segurança Social, I. P., comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego;

f) Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação emitida pelo Instituto da Segurança Social, I. P., há menos de um mês;

g) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social, designadamente, ao Rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pela Segurança Social;

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

a) O candidato e os restantes elementos do agregado familiar ou habitacional devem comprovar a sua condição nas seguintes situações:

i) Os portadores de deficiência ou incapacidades iguais ou superiores a 60 %, devem comprovar a referida situação mediante atestado médico de incapacidade multiúso;

ii) Problemas de saúde crónicos devem ser comprovados mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes, ou documento equivalente;

iii) Os casos de divórcio ou separação devem ser comprovados mediante a apresentação da decisão judicial ou de certidão da decisão proferida pelo Conservador do Registo Civil no âmbito de processo de divórcio por mútuo consentimento, de homologação dos acordos relativos ao direito à casa de morada da família, à regulação do exercício de responsabilidades parentais dos filhos menores, quando estes existam, e à partilha, ou não, de bens comuns;

iv) Deve ser apresentada uma certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária e Aduaneira, na qual se ateste que o candidato e os demais elementos do agregado familiar ou habitacional não são proprietários de qualquer prédio urbano, salvo se os mesmos não possuírem condições de habitabilidade.

b) Os candidatos devem apresentar documentos que comprovem a situação habitacional invocada, designadamente:

i) Em caso de risco iminente de perda de habitação, conforme o motivo apresentado, comprovativo da intimação para despejo, ou da execução de hipoteca, ou da oposição à renovação do contrato de arrendamento; em caso de alojamento temporário ou estabelecimento prisional, os términos do prazo para permanência, inferior a seis meses;

ii) Em caso de alojamento sem condições de habitabilidade, comprovativo de entidade competente do nível de degradação;

iii) Em caso de residência em centros de acolhimento, lares ou residência de transição, comprovativo emitido pela entidade gestora com indicação da data de saída prevista;

iv) Em caso de residência em pensão, parte de casa ou quarto arrendado, recibo de renda ou declaração emitida pelo proprietário ou arrendatário da habitação;

c) Certidão do domicílio fiscal de todos os elementos do agregado;

d) Comprovativo da composição do agregado familiar comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira;

e) Documento comprovativo da tipologia do fogo habitacional do agregado familiar ou habitacional, sempre que se invoque sobreocupação, designadamente a caderneta predial ou título de utilização da habitação, quando este exista;

f) Comprovativo de atribuição de estatuto de vítima;

g) Sentença de insolvência de pessoa singular.

Aviso n.º 17917/2025/2

3 — Os arrendatários devem, obrigatoriamente, apresentar os documentos abaixo elencados, para efeitos de atualização da renda, nos termos do disposto no artigo 19.º do presente Regulamento:

a) Fotocópia dos documentos de Identificação de todos os elementos do Agregado Familiar, acompanhados, no caso de Cartão de Cidadão, do consentimento expresso do titular ou do responsável pelas responsabilidades parentais na sua reprodução, para efeitos de instrução do procedimento;

b) Certidão do domicílio fiscal de todos os elementos do agregado familiar;

c) Declaração de IRS do titular e declarações de IRS dos restantes membros do agregado familiar, se aplicável, acompanhadas pelas respetiva(s) nota(s) de liquidação, relativamente ao último ano fiscal;

d) Na ausência da Declaração de IRS, declaração da repartição de Finanças comprovativa e fundamentada da não entrega desta;

e) Certidão predial relativa a todos os elementos do agregado familiar, emitida até três meses antes da presente convocatória;

f) Declaração do Instituto da Segurança Social, I. P., com o montante da/s prestação/ prestações social/ais e/ou outros apoios, de todos os elementos do Agregado Familiar, incluindo o Rendimento Social de Inserção (RSI) onde conste a composição do agregado familiar e o valor da prestação;

g) Se é pensionista, deverá fazer a entrega do comprovativo da pensão auferida;

h) Comprovativo(s) de deficiência(s)/grau de incapacidade.

4 — O Município reserva-se o direito de solicitar documentos complementares, que se constituirão como obrigatórios.

ANEXO IV

Matriz de Avaliação

Variáveis	Categorias	Pontos	Coef. 1,00
1. Tipo de Alojamento	Estruturas provisórias (*roulotte*, garagens, arrecadações)	8	0,1
	Alojamento temporário (quartos arrendados, pensões, centros de acolhimento)	7	
	Coabitação com a família	6	
	Casa arrendada	5	
	Casa emprestada	4	
	Casa própria em situação de incumprimento/ insolvência	3	
2. Condição que motiva o pedido de habitação	Falta de condições de habitabilidade/salubridade — risco de ruína ou sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgotos, sem água, sem eletricidade	8	0,15
	Com notificação de não renovação de contrato de arrendamento, ou que apresentem decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca	7	
	Dificuldades económicas para liquidar a renda/empréstimo	6	
	Situação de Sobreocupação	5	
	Incompatibilidade da habitação com as características das pessoas que nela habitam (acessibilidade/mobilidade)	4	
3. Tipo de família	Família com pessoas com incapacidades (Multiúsos)	6	0,1
	Família nuclear com dependentes a cargo	7	

Aviso n.º 17917/2025/2

Variáveis	Categorias	Pontos	Coef. 1,00
	Família monoparental com dependentes a cargo	8	
	Vítimas de violência (com Estatuto de Vítima)	5	
	Família com pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	4	
4. Relação renda do alojamento atual/rendimento mensal líquido	Taxa esforço entre 0 % e 24,99 %	2	0,15
	Taxa esforço entre 25 % e 49,99 %	4	
	Taxa esforço entre 50 % e 74,99 %	6	
	Taxa esforço igual ou superior a 75 %	8	
5. Tempo de residência no Concelho	Mais de 5 anos	5	0,1
	Entre 3 a 5 anos	3	
	Entre 0 a 2 anos	1	
6. Tempo de trabalho no Concelho	Mais de 6 anos	10	0,20
	Entre 4 a 6 anos	6	
	Entre 1 a 3 anos	4	
	Inferior a um ano	0	
7. Escalões de rendimento *per capita* em função do IAS	Entre 0 %a 25 %	10	0,2
	Entre 26 % a 50 %	8	
	Entre 51 % e 80 %	6	
	Entre 81 % e 100 %	4	

319266583