MUNICÍPIO DE MATOSINHOS

Regulamento n.º 1490/2026

Sumário: Regulamento do Programa Municipal Matosinhos Casa Acessível.

Regulamento do Programa Municipal Matosinhos Casa Acessível

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), por deliberação da Câmara Municipal de 08-07-2026, foi iniciado o procedimento do Regulamento do Programa Municipal Matosinhos Casa Acessível, através da publicação do Edital n.º 217/2026, de 13-07-2026, no *site* institucional do Município, assim como no Boletim Municipal n.º 58, com referência à possibilidade da constituição como interessados e a apresentação de contributos.

Decorrido o respetivo prazo verificou-se que não houve interessados constituídos no procedimento, razão pela qual, não se procedeu à audiência dos interessados prevista no artigo 100.º do CPA.

Assim, foi o respetivo projeto de Regulamento aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 19-10-2026, sob proposta da Câmara Municipal tomada em reunião ordinária de 02-09-2026.

Nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final do Regulamento do Programa Municipal Matosinhos Casa Acessível que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser consultada no *site* institucional do Município, assim como no Boletim Municipal.

Para constar se publica o presente na 2.ª série do *Diário da República*, cujo teor será também publicado na página do Município de Matosinhos na internet em www.cm-matosinhos.pt.

E eu, Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

23 de outubro de 2026. — A Presidente da Câmara Municipal, Dr.ª Luísa Salgueiro.

Regulamento do Programa Municipal Matosinhos Casa Acessível

Nota justificativa

O Município de Matosinhos tem vindo a desenvolver uma política municipal de habitação orientada para a promoção do acesso à habitação por parte da população, em conformidade com a Carta Municipal de Habitação, a Estratégia Local de Habitação e os demais instrumentos de política pública neste domínio.

Neste contexto, foi aprovado o Regulamento do Programa Municipal "Matosinhos: Casa Acessível", publicado pelo Aviso n.º 948/2020, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210, de 28 de outubro de 2020, posteriormente alterado pelo Aviso n.º 5861/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 60, de 26 de março de 2021. Este Regulamento constituiu um importante instrumento municipal de promoção da oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, através da mobilização de imóveis públicos e privados, procurando responder às dificuldades de acesso à habitação sentidas por agregados familiares com rendimentos intermédios.

Decorridos vários anos de aplicação do referido Regulamento, a experiência adquirida na execução do programa evidenciou a necessidade de proceder à sua revisão. Com efeito, a evolução do contexto habitacional, marcada pelo aumento generalizado dos preços da habitação e pelo agravamento das dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento, bem como a reduzida adesão de proprietários e investidores ao programa, demonstraram a necessidade de adotar um modelo regulamentar mais simples, flexível e adequado às atuais condições do mercado habitacional.

Acresce que a publicação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprova o Regime Simplificado do Arrendamento Acessível e revoga o anterior regime jurídico constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, veio alterar significativamente o enquadramento legal do arrendamento acessível, tornando necessária a adaptação do Programa Municipal "Matosinhos: Casa Acessível" ao novo quadro normativo.

O presente Regulamento visa, por isso, reforçar a eficácia do programa, simplificando o respetivo regime jurídico, distinguindo de forma mais clara as normas regulamentares dos procedimentos de gestão, conferindo maior flexibilidade ao seu funcionamento e reforçando a sua capacidade de adaptação às alterações do mercado habitacional. Simultaneamente, pretende-se tornar o programa mais atrativo para proprietários, investidores e demais entidades disponibilizadoras de habitação, rever os mecanismos de determinação das rendas e de apoio à acessibilidade económica das famílias e prever a possibilidade de a gestão operacional do programa ser assegurada por entidade municipal.

Mantém-se, assim, o propósito fundamental do Programa Municipal "Matosinhos: Casa Acessível" de contribuir para o aumento da oferta de habitação a preços acessíveis, promovendo soluções habitacionais destinadas a agregados familiares que, não reunindo condições para beneficiar dos regimes de habitação apoiada, enfrentam dificuldades de acesso ao mercado habitacional em condições compatíveis com os respetivos rendimentos.

Nestes termos, considera-se necessária e justificada a aprovação do presente Regulamento, procedendo-se à revogação do Regulamento do Programa Municipal "Matosinhos: Casa Acessível" atualmente em vigor e à aprovação de um novo regime jurídico, mais simples, flexível e ajustado ao atual enquadramento legislativo e às necessidades habitacionais do concelho de Matosinhos.

Numa ponderação de custos e benefícios das medidas projetadas, considera-se que os benefícios expectáveis superam claramente os encargos inerentes à execução do programa. Com efeito, a aprovação do novo Regulamento permitirá reforçar a oferta de habitação acessível no concelho, promover uma resposta mais eficaz às dificuldades de acesso à habitação, contribuir para a fixação de população e de trabalhadores qualificados, reforçar a atratividade residencial do território e prosseguir os objetivos definidos na Carta Municipal de Habitação e na Estratégia Local de Habitação. Embora a execução do programa envolva custos administrativos e operacionais, bem como encargos associados aos mecanismos de apoio previstos e à eventual afetação de património municipal, entende-se que os benefícios sociais, económicos e territoriais decorrentes da prossecução do interesse público municipal justificam plenamente a aprovação do presente Regulamento.

Foi publicitado no sítio institucional do Município, através do Edital n.º 217/2026, de 03/08/2026, o início deste procedimento regulamentar, nele constando que os interessados podiam, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da publicitação desse Edital, constituir-se como interessados e formular contributos e sugestões sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento regulamentar.

Findo o prazo concedido para o efeito, constatou-se que não houve interessados constituídos, não tendo sido apresentados contributos, razão pela qual, não se procedeu à audiência dos interessados nos termos do disposto no artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, bem como da alínea i) do n.º 2, do artigo 23.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, todos nas suas redações em vigor.

Artigo 2.º

Objeto e enquadramento

1 — O Programa Municipal «Matosinhos Casa Acessível» (doravante designado por "MCA") constitui um instrumento de política pública municipal destinado à promoção do acesso à habitação a preços acessíveis no concelho de Matosinhos.

2 — O MCA integra-se no quadro das políticas públicas de habitação, sendo compatível com o regime simplificado do arrendamento acessível.

3 — O programa visa, designadamente:

a) Mobilizar imóveis para arrendamento habitacional a custos acessíveis;

b) Apoiar o acesso à habitação por parte de agregados familiares, incluindo classe média, jovens em início de vida ativa e estudantes;

c) Promover a oferta do mercado de arrendamento habitacional.

4 — Podem integrar o MCA imóveis destinados à habitação, designadamente:

a) Imóveis disponíveis no mercado de arrendamento ou compra e venda;

b) Imóveis afetos ao alojamento local;

c) Imóveis devolutos;

d) Imóveis pertencentes a instituições particulares de solidariedade social ou outras entidades de interesse público;

e) Imóveis a edificar ou a reabilitar para fins habitacionais, por entidades públicas ou privadas;

f) Imóveis municipais existentes, a construir ou a adquirir;

g) Outros imóveis que reúnam condições para integração no programa.

5 — O presente Regulamento estabelece os termos e condições aplicáveis ao MCA, sem prejuízo das condições específicas a definir nos avisos públicos e instrumentos contratuais.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento são consideradas as seguintes definições:

a) Arrendamento habitacional: refere-se ao contrato jurídico através do qual uma das partes (senhorio ou locador) cede à outra (inquilino ou arrendatário) o uso temporário de um imóvel ou parte dele, com a finalidade exclusiva de habitação;

b) Subarrendamento habitacional: refere-se ao contrato jurídico de arrendamento em que o senhorio é arrendatário de um imóvel e volta a arrendá-lo a outra entidade (subarrendatário);

c) Agregado: 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), 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;

d) Consulta pública para captação de imóveis: procedimento através do qual o Município, ao abrigo deste Regulamento, estabelece o prazo e as condições para que os senhorios apresentem candidaturas de imóveis sobre os quais detêm direitos para posterior arrendamento pelo Município;

e) Procedimento para atribuição de habitações: processo destinado a promover a apresentação de candidaturas e a selecionar e realizar contratos de arrendamento ou subarrendamento com candidatos que reúnam condições de elegibilidade;

f) Candidato: elemento do agregado, maior ou emancipado, que é o primeiro responsável pela candidatura a um procedimento para atribuição de habitação ao abrigo deste Regulamento;

g) Suplentes: candidatos não selecionados no âmbito de um determinado procedimento para atribuição de habitações e que podem integrar uma lista de reserva, válida por período a definir pelo Município, para futura atribuição;

h) Aviso de procedimento: documento que contém as condições específicas para os procedimentos de captação de imóveis ou para atribuição de habitações. O aviso respeita todas as disposições deste Regulamento e detalha todos os aspetos relativos ao processo para apresentação de propostas ou candidaturas, os critérios de elegibilidade e de seleção e os elementos que serão incluídos nos contratos de arrendamento e subarrendamento;

i) Rendimento anual bruto: 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;

j) Rendimento mensal bruto: corresponde a um duodécimo do rendimento anual bruto, nos termos da definição da alínea anterior;

k) Taxa de esforço: proporção do rendimento mensal bruto suportada pela pessoa ou agregado com a renda aplicável.

Artigo 4.º

Modelo do programa

1 — O MCA assenta na celebração de contratos de arrendamento para fins habitacionais entre o Município de Matosinhos e os titulares de direitos sobre imóveis, designadamente proprietários, usufrutuários ou superficiários, doravante designados por senhorios.

2 — Os contratos referidos no número anterior conferem ao Município o direito de subarrendar, total ou parcialmente, os imóveis para fins de habitação acessível.

3 — O Município atua como arrendatário e locador no regime de subarrendamento, vocacionando estes imóveis para arrendamento acessível municipal.

4 — O Município pode igualmente integrar no programa imóveis municipais ou sob sua gestão, afetando-os ao regime de arrendamento acessível.

5 — Compete ao Município assegurar:

a) A promoção de procedimentos de consulta pública para captação de imóveis;

b) A celebração e gestão dos contratos de arrendamento e subarrendamento em que intervenha;

c) A definição e execução dos procedimentos de atribuição das habitações;

d) O acompanhamento e execução global do programa.

6 — A gestão administrativa, financeira e operacional do MCA pode ser delegada em entidade municipal, nos termos legais.

7 — O funcionamento do programa rege-se pelo presente Regulamento, pelos avisos públicos e pelos contratos celebrados no seu âmbito, os quais concretizam as respetivas condições de execução.

Artigo 5.º

Captação de imóveis

1 — A integração de imóveis no MCA é efetuada mediante procedimentos de consulta pública promovidos pelo Município ou pela afetação de imóveis municipais ao programa.

2 — Os procedimentos referidos no número anterior visam a identificação, seleção e hierarquização dos imóveis a integrar no programa, em função das necessidades habitacionais e das condições de mercado.

3 — A realização das consultas públicas observa os princípios aplicáveis à gestão do património público, nos termos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

4 — As condições, prazos e termos dos procedimentos são definidos em aviso público.

Artigo 6.º

Procedimentos de consulta pública

1 — A abertura dos procedimentos de consulta pública é determinada pelo Município.

2 — O aviso público para a captação de imóveis no âmbito deste Regulamento define, designadamente:

a) O prazo para apresentação de propostas;

b) Os requisitos mínimos obrigatórios dos imóveis;

c) A especificação dos critérios de seleção, que poderão referir-se ao valor da renda proposto e à condição do imóvel, sendo esta determinada de acordo com os parâmetros definidos no artigo 14.º deste Regulamento;

d) As condições contratuais aplicáveis.

3 — Os procedimentos devem assegurar os princípios da transparência, igualdade e concorrência.

Artigo 7.º

Contratos de arrendamento

1 — Os contratos de arrendamento entre o Município de Matosinhos e os Senhorios, celebrados no âmbito do MCA, conferem ao Município o direito de utilização dos imóveis para fins de habitação acessível.

2 — Os contratos devem prever expressamente a possibilidade de subarrendamento, total ou parcial, pelo Município.

3 — Os contratos são celebrados nos termos da legislação aplicável e das condições definidas no presente Regulamento e nos avisos públicos.

Artigo 8.º

Possibilidade de subarrendamento

1 — O Município pode subarrendar os imóveis arrendados no âmbito do MCA para fins de habitação permanente.

2 — A atribuição de habitações em arrendamento ou subarrendamento, no âmbito do MCA, é efetuada através de procedimento a definir, caso a caso, pelo Município.

3 — As condições de elegibilidade e os procedimentos de seleção são definidos no presente Regulamento e densificados em aviso público.

4 — O procedimento pode incluir mecanismos de seleção baseados em critérios de priorização ou recorrer ao sorteio entre candidatos elegíveis.

5 — Os contratos de subarrendamento são celebrados nos termos definidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Arrendamento e promessa de arrendamento

Artigo 9.º

Valor da renda

1 — Os limites máximos de renda são fixados por tipologia, em tabela única para o conjunto do território municipal, respeitando a Portaria governamental aplicável ao regime do arrendamento acessível e podem ser atualizados anualmente nos termos legais aplicáveis aos contratos de arrendamento urbano.

2 — Sem prejuízo dos limites máximos previstos no número anterior, o valor máximo da renda a pagar pelo Município de Matosinhos no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do MCA é determinado no contexto dos procedimentos de consulta pública, tendo em consideração:

a) Os valores praticados no mercado de arrendamento;

b) Os critérios técnicos definidos pelo Município, designadamente relativos à dimensão, eficiência energética, estado de conservação e outras características do imóvel, nos termos a fixar em aviso público.

3 — Os interessados podem apresentar propostas de valor de renda inferior aos limites máximos definidos, podendo o valor proposto ser considerado como critério de seleção no âmbito do procedimento de contratação.

4 — O valor inicial da renda corresponde ao valor contratualmente acordado entre as partes, sem prejuízo dos limites estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 10.º

Atualização da renda

1 — As rendas são atualizadas anualmente, nos termos do coeficiente de atualização aplicável aos arrendamentos urbanos, publicado para o efeito.

2 — A primeira atualização pode ter lugar um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes com periodicidade anual.

3 — Sem prejuízo do disposto na lei, não há lugar a atualização extraordinária de renda, salvo acordo expresso entre as partes.

Artigo 11.º

Pagamento da renda e caução

1 — A renda é paga, em regra, com periodicidade mensal, vencendo-se no primeiro dia útil do mês a que respeita.

2 — O pagamento é efetuado por transferência bancária ou por outro meio definido contratualmente.

3 — No momento da celebração do contrato, o Município presta caução correspondente a um mês de renda, destinada a garantir o cumprimento das obrigações contratuais.

4 — Em situações devidamente fundamentadas a definir em cada consulta pública, que estabelecerá também os respetivos termos e condições, pode ser acordado o pagamento antecipado de rendas, designadamente quando associado à realização de obras no imóvel.

Artigo 12.º

Mobiliário e equipamentos

1 — A aceitação de imóveis mobilados no âmbito do MCA depende de decisão do Município, a qual deve atender à adequação dos bens ao fim habitacional a que o imóvel se destina.

2 — A existência de mobiliário não determina, por si só, a alteração do valor da renda.

3 — Sempre que aplicável, é elaborado inventário dos bens móveis existentes no imóvel, a integrar no contrato de arrendamento.

Artigo 13.º

Duração dos contratos de arrendamento

1 — Os contratos de arrendamento celebrados no âmbito do MCA têm duração mínima de três anos e máxima de dez anos.

2 — Os contratos podem ser renovados de forma automática, nos termos a definir contratualmente.

3 — A cessação dos contratos rege-se pelo disposto na lei e nas cláusulas contratuais aplicáveis.

Artigo 14.º

Condições dos imóveis

1 — Os imóveis a integrar no MCA devem reunir condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade, compatíveis com o fim habitacional a que se destinam.

2 — Os imóveis devem, designadamente:

a) Encontrar-se em situação jurídica e fiscal regularizada;

b) Dispor de licença de utilização, quando exigível;

c) Possuir certificado energético válido;

d) Estar livres e desocupados, salvo quando expressamente previsto no procedimento aplicável.

3 — A verificação das condições referidas nos números anteriores é efetuada pelo Município, podendo incluir vistoria técnica ao imóvel.

Artigo 15.º

Obrigações das partes

1 — Constituem obrigações do senhorio:

a) Assegurar a manutenção do imóvel em condições adequadas de habitabilidade;

b) Realizar as obras de conservação que lhe incumbam nos termos legais;

c) Manter o imóvel devidamente seguro, designadamente através de seguro multirriscos;

d) Cumprir as demais obrigações legais e contratuais aplicáveis.

2 — Constituem obrigações do Município:

a) Pagar pontualmente a renda contratada;

b) Assegurar a utilização do imóvel para fins habitacionais;

c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no presente Regulamento;

d) Cumprir as demais obrigações legais e contratuais aplicáveis.

3 — O incumprimento das obrigações contratuais confere à parte não faltosa os direitos previstos na lei, designadamente o direito à resolução do contrato e à indemnização pelos danos causados.

Artigo 16.º

Obras

1 — Compete ao senhorio a realização das obras de conservação ordinária e extraordinária, nos termos da lei.

2 — Pode ser acordado que o Município realize obras no imóvel, designadamente para efeitos de adaptação ao uso habitacional, sendo os respetivos termos definidos contratualmente.

3 — Em caso de incumprimento do dever de realização de obras por parte do senhorio, pode o Município substituir-se a este, nos termos legais, sendo ressarcido dos respetivos custos.

4 — Pode ser acordada a antecipação de rendas como forma de financiamento de obras, nos termos a definir no contrato.

Artigo 17.º

Restituição do imóvel

1 — Findo o contrato de arrendamento, o Município restitui o imóvel ao respetivo titular em condições equivalentes às verificadas à data da sua entrega, salvo o desgaste normal decorrente de uma utilização prudente.

2 — A restituição do imóvel pode ser precedida de vistoria conjunta, destinada a verificar o estado de conservação do locado.

3 — Sempre que se verifiquem danos imputáveis ao Município, este procede à respetiva reparação ou indemnização, nos termos legais e contratuais.

Artigo 18.º

Promessa de arrendamento

1 — O Município pode celebrar contratos-promessa de arrendamento, designadamente no âmbito de projetos de construção ou reabilitação de imóveis destinados a integrar o MCA.

2 — Os contratos-promessa devem definir, designadamente:

a) O prazo para conclusão das obras ou disponibilização dos imóveis;

b) As condições de celebração do contrato definitivo;

c) O valor estimado da renda ou os critérios para a sua determinação.

3 — A celebração de contratos-promessa não dispensa o cumprimento das condições previstas no presente Regulamento para a integração dos imóveis no MCA.

CAPÍTULO III

Subarrendamento

Artigo 19.º

Âmbito do subarrendamento

1 — A atribuição de habitações arrendadas pelo Município de Matosinhos no âmbito do MCA, bem como a celebração e execução dos contratos de subarrendamento, rege-se pelo disposto no presente capítulo.

2 — O regime previsto no presente capítulo é igualmente aplicável aos imóveis municipais ou sob gestão municipal afetos ao MCA, com as necessárias adaptações.

Artigo 20.º

Finalidade das habitações

1 — As habitações atribuídas em regime de subarrendamento destinam-se exclusivamente a residência permanente dos agregados beneficiários.

2 — É proibida a utilização das habitações para fins diversos dos previstos no número anterior, designadamente para fins turísticos, comerciais ou de alojamento temporário.

Artigo 21.º

Procedimento de atribuição

1 — A atribuição de habitações é efetuada através de procedimento definido pelo Município, assegurando os princípios da transparência, igualdade, imparcialidade e publicidade.

2 — O procedimento pode adotar um modelo de atribuição por sorteio entre candidatos elegíveis ou incluir mecanismos de seleção, adotando critérios de priorização em função de objetivos de política pública.

3 — As condições específicas do procedimento são definidas em aviso público.

Artigo 22.º

Condições de elegibilidade

1 — Podem candidatar-se ao subarrendamento pessoas singulares maiores de idade, com capacidade jurídica plena.

2 — Os candidatos devem cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Serem cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, terem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

b) Ter obtido rendimento anual bruto igual ou inferior aos seguintes limites:

i) Agregados constituídos por uma pessoa: igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, em vigor à data da atribuição do imóvel;

ii) Agregados constituídos por duas pessoas: igual ou inferior ao limite referido na subalínea anterior, acrescido de € 10 000;

iii) Agregados constituídos por mais de duas pessoas: igual ou inferior ao limite referido na subalínea i), acrescido de € 10 000 e, por cada pessoa adicional, de € 5 000;

c) Dispor de um agregado adequado à tipologia da habitação, evitando situações de sobreocupação e subocupação;

d) Não se encontrar em situação de incumprimento perante o Município, a Autoridade Tributária ou a Segurança Social. Para estes efeitos, não se considera como situação de incumprimento a existência de dívidas tributárias ou contributivas caso as mesmas se encontrem pendentes de decisão administrativa ou judicial por reclamação administrativa ou impugnação contenciosa do interessado.

3 — Os limites de rendimento e os critérios de adequação da tipologia referidos no presente Regulamento podem ser densificados no aviso público de cada procedimento de atribuição de habitações.

4 — Podem ser previstas situações excecionais devidamente fundamentadas, designadamente em casos de agregados monoparentais, situações de gravidez ou outras circunstâncias sociais relevantes.

Artigo 23.º

Impedimentos

1 — Não podem beneficiar do subarrendamento os candidatos que:

a) Sejam proprietários, usufrutuários ou titulares de outro direito que lhes permita dispor de imóvel destinado a habitação adequada às suas necessidades, na área definida pelo Município;

b) Beneficiem de apoios públicos para fins habitacionais incompatíveis com o MCA;

c) Tenham prestado falsas declarações ou omitido informação relevante no âmbito de procedimentos do programa;

d) Tenham cedido ou utilizado indevidamente habitação atribuída ao abrigo de programas públicos;

2 — O Município pode, mediante decisão fundamentada, admitir exceções aos impedimentos previstos no número anterior, quando razões de interesse público ou social o justifiquem.

Artigo 24.º

Renda no subarrendamento

1 — O valor da renda no subarrendamento é fixado pelo Município, tendo em consideração:

a) O valor da renda suportada no contrato de arrendamento;

b) Os rendimentos do agregado beneficiário;

c) Os objetivos de acessibilidade económica do programa.

2 — A renda deve assegurar que a taxa de esforço do agregado não exceda, em regra, 45 % do respetivo rendimento mensal bruto.

3 — Sempre que necessário para garantir a acessibilidade económica pode ser atribuído um subsídio à renda, nos termos definidos pelo Município, para assegurar que a taxa de esforço efetiva do agregado com o pagamento da renda se situe no máximo admitido no programa.

4 — O subsídio referido no número anterior pode ter como limite máximo uma percentagem da renda, a definir em aviso público, não podendo ser superior a 15 % do valor da renda determinada nos termos do n.º 1.

5 — No momento da celebração do contrato, o subarrendatário presta caução correspondente a um mês de renda, destinada a garantir o cumprimento das obrigações contratuais.

Artigo 25.º

Inscrição e candidatura

1 — A apresentação de candidaturas ao subarrendamento é efetuada através de procedimento definido pelo Município, preferencialmente por via eletrónica.

2 — Os candidatos podem apresentar candidatura a uma ou mais habitações, desde que cumpram os requisitos de elegibilidade aplicáveis.

3 — O Município assegura a publicitação adequada das candidaturas admitidas, salvaguardando a proteção de dados pessoais.

4 — Esta salvaguarda será garantida através da atribuição, a cada candidatura, de um código que será apenas comunicado ao candidato e que será o identificador único utilizado e divulgado ao longo do processo de seleção e priorização das candidaturas.

Artigo 26.º

Critérios de seleção e priorização

1 — O Município pode definir critérios de priorização na atribuição de habitações, que serão explicitados no aviso público, designadamente em função de:

a) Composição do agregado familiar;

b) Situações de vulnerabilidade social;

c) Idade dos candidatos;

d) Situações de incapacidade ou deficiência;

e) Outros critérios relevantes para a prossecução das políticas públicas de habitação.

2 — Os critérios referidos no número anterior podem ser concretizados através de quotas ou ponderações específicas, a definir em aviso público.

Artigo 27.º

Contrato de subarrendamento

1 — O contrato de subarrendamento é celebrado por prazo determinado, em regra coincidente com a duração do contrato de arrendamento subjacente.

2 — O contrato pode ser renovado, nos termos e condições aplicáveis ao contrato de arrendamento.

3 — O contrato de subarrendamento caduca automaticamente com a cessação do contrato de arrendamento que lhe serve de base.

4 — Os direitos emergentes da atribuição de habitação são pessoais e intransmissíveis.

5 — O incumprimento das obrigações contratuais confere à parte não faltosa os direitos previstos na lei, designadamente o direito à resolução do contrato e à indemnização pelos danos causados.

Artigo 28.º

Lista de candidatos e suplentes

1 — Os candidatos não selecionados podem integrar uma lista de suplentes, válida por período a definir pelo Município.

2 — Durante o período de validade da lista, os candidatos podem ser chamados para efeitos de atribuição de habitações disponíveis, nos termos definidos pelo Município.

3 — As condições de funcionamento da lista de suplentes são definidas no aviso público referente a cada procedimento.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 29.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento do Programa Municipal «Matosinhos: Casa Acessível», aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 20 de julho de 2020, sob proposta da Câmara Municipal de 14 de julho de 2020, publicado pelo Aviso n.º 948/2020, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210, de 28 de outubro de 2020, na redação introduzida pelo Aviso n.º 5861/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 60, de 26 de março de 2021.

Artigo 30.º

Norma transitória

1 — Os contratos de arrendamento e de subarrendamento celebrados ao abrigo do Regulamento anteriormente em vigor mantêm-se válidos até ao respetivo termo, regendo-se pelas condições ao abrigo das quais foram celebrados.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o Município, mediante acordo das partes, adaptar os contratos em vigor ao regime previsto no presente Regulamento.

3 — Os procedimentos de consulta pública e de atribuição de habitações em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento regem-se pelas regras anteriormente aplicáveis, salvo decisão em contrário do Município devidamente fundamentada.

Artigo 31.º

Regime subsidiário

Em tudo o que não se encontre expressamente regulado no presente Regulamento, aplicam-se, com as devidas adaptações:

a) O Novo Regime do Arrendamento Urbano;

b) O Código Civil;

c) O Regime Jurídico do Património Imobiliário Público;

d) A demais legislação aplicável em matéria de habitação e arrendamento acessível.

Artigo 32.º

Regime fiscal

1 — O regime fiscal aplicável aos contratos celebrados no âmbito do MCA é o que resultar da legislação sobre arrendamento acessível em vigor em cada momento.

2 — O Município promove as diligências necessárias ao reconhecimento dos benefícios fiscais legalmente previstos, nos termos aplicáveis.

Artigo 33.º

Proteção de dados pessoais

1 — O tratamento de dados pessoais no âmbito do MCA observa o disposto na legislação aplicável em matéria de proteção de dados, designadamente o Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD) e a Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

2 — O Município assegura que os dados pessoais recolhidos são utilizados exclusivamente para as finalidades do programa.

Artigo 34.º

Interpretação e integração

1 — As dúvidas de interpretação e as lacunas do presente Regulamento são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Matosinhos.

2 — Na interpretação e aplicação do presente Regulamento deve atender-se aos objetivos de política pública de promoção do acesso à habitação a custos acessíveis.

3 — As menções a legislação efetuadas no presente Regulamento consideram-se automaticamente atualizadas, de acordo com as alterações que, eventualmente, possam ocorrer.

Artigo 35.º

Delegação de competências

1 — As competências atribuídas ao Município no âmbito do presente Regulamento podem ser delegadas nos termos legais.

2 — Os procedimentos de delegação devem definir expressamente qual o nível de autonomia da entidade delegada, nomeadamente ao nível de todo o processo negocial e de decisão dos contratos-promessa de arrendamento e dos critérios específicos a utilizar em cada aviso para atribuição das habitações.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

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

320056609