

**MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E
HABITAÇÃO
MINISTÉRIO DA FAMÍLIA, INCLUSÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

**Portaria conjunta n.º 38/2025
de 12 de novembro**

Sumário: Define as condições de seleção e atribuição de habitações do parque habitacional do Estado aos agregados de baixo rendimento, classificados nos Grupos I e II do Cadastro Social Único (CSU) e aos agregados jovens inscritos no CSU e classificados nos Grupos III e IV e os agregados jovens não inscritos no CSU.

A habitação condigna integra o conjunto de direitos fundamentais consagrados na Constituição da República de Cabo Verde, dada a sua relevância económica e social na vida de todos os cidadãos.

Neste contexto, o Programa de Governo para a X Legislatura (2021-2026) estabelece como uma das suas prioridades o direito à habitação com dignidade, objetivo este que se encontra refletido na Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada pela Resolução n.º 25/2020, de 18 de fevereiro. Esta política visa combater o défice habitacional existente no país, tanto em termos quantitativos como qualitativos, decorrente de diversos fatores, entre os quais se destacam a crescente pressão demográfica e a necessidade de requalificação e reabilitação do parque habitacional existente.

Atualmente, a aquisição de imóveis destinados a habitação própria permanente assenta, quase exclusivamente, nos mecanismos do mercado formal, que tendem a responder prioritariamente à procura por parte de agregados familiares com rendimentos elevados e de investidores externos. Esta realidade tem como consequência a exclusão da maioria da população com rendimentos baixos, incidindo com particular intensidade sobre os agregados jovens.

Neste quadro, a forte mobilidade interna tem contribuído para o aumento significativo dos valores das rendas, sobretudo nas cidades e centros urbanos, dificultando de forma crescente o acesso à habitação para os agregados familiares cabo-verdianos com baixos rendimentos, muitos dos quais vivem em situação de pobreza e elevada vulnerabilidade social.

Em simultâneo, os agregados jovens, em fase inicial da sua inserção no mercado de trabalho, enfrentam constrangimentos acrescidos no acesso à habitação, motivados pela instabilidade laboral e pela ausência de poupanças, o que os obriga, frequentemente, a recorrer ao arrendamento habitacional de fraca qualidade. Mesmo entre aqueles com vínculo profissional estável, muitos não reúnem os requisitos exigidos no que respeita à taxa de esforço para efeitos de acesso ao crédito bancário. Com efeito, em Cabo Verde, cerca de 59% dos agregados jovens ocupados encontram-se no setor informal, e a remuneração média dos trabalhadores por conta de outrem situa-se em torno dos 22.000 CVE/mês, o que inviabiliza, na maioria dos casos, o recurso ao crédito bancário para aquisição de habitação própria.



Neste sentido, e enquadrando-se na política de fomento habitacional orientada especialmente para os agregados jovens e para a população com baixos rendimentos, o Governo compromete-se a promover o acesso à habitação através das modalidades de arrendamento subsidiado, de renda resolúvel (cujo regime jurídico será objeto de diploma próprio) ou de outras modalidades previstas na lei.

De modo a permitir um quadro contínuo de intervenções que garantam uma progressiva estabilização nos planos económico e social, importa definir os critérios e os procedimentos aplicáveis à seleção e atribuição de habitações do parque habitacional do Estado, destinadas a agregados familiares de baixo rendimento, incluindo faixas de população jovem classificados nos Grupos I e II do Cadastro Social Único (CSU), bem como aos agregados jovens, através de concurso público por classificação.

Para efeitos de melhor compreensão e clarificação dos conceitos utilizados no presente diploma, nomeadamente no que respeita às tipologias de agregado familiar, o artigo 4.º da presente Portaria estabelece um conjunto de definições baseadas nos conceitos metodológicos adotados pelo Inquérito Multiobjetivo Contínuo de 2022, do Instituto Nacional de Estatística.

Tendo em consideração o caráter intersectorial das questões habitacionais, o processo de seleção a que se refere a presente Portaria exige o envolvimento dos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas das finanças, da família, da inclusão e desenvolvimento social e da habitação. Tal articulação visa garantir que as políticas adotadas sejam justas, integradoras e que previnam a ocorrência de benefícios duplicados.

Assim:

Nos termos do número 2 do artigo 94.º do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de janeiro; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 3 do artigo 264º, da Constituição, manda o Governo, pelo Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças, pelo Ministro da Família, Inclusão e Desenvolvimento Social e pelo Ministro das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação o seguinte:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

A presente Portaria visa definir as condições de seleção, atribuição e utilização de habitações do parque habitacional do Estado, através de concurso público por classificação, aos agregados



familiares de baixo rendimento e jovens, especificamente agregados classificados nos Grupos I e II do Cadastro Social Único (CSU), agregados jovens inscritos no Grupos III e IV do CSU e agregados jovens não inscritos no CSU.

Artigo 2.º

Âmbito

As disposições da presente Portaria aplicam-se no arrendamento das habitações do parque habitacional do Estado no território nacional, através das modalidades de arrendamento subsidiado ou resolúvel ou de outras modalidades previstas na lei.

Artigo 3.º

Coparticipantes da política habitacional

1. São coparticipantes da política habitacional ao abrigo da presente Portaria:

- a) Os Agregados de Baixo Rendimento, classificados nos Grupos I e II do Cadastro Social Único;
- b) Os Agregados Jovens nos termos definidos no artigo 4.º da presente Portaria inscritos no Cadastro Social Único e classificados nos Grupos III e IV;
- c) Os Agregados Jovens nos termos definidos no artigo 4.º da presente Portaria não inscritos no Cadastro Social Único.

2. As obrigações dos coparticipantes no que tange à utilização da habitação, à gestão do condomínio ou de outras formas de organização e conservação comunitária dos espaços comuns constam do Capítulo III da presente Portaria.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos da presente Portaria entende-se por:

- a) Agregado Familiar: conjunto formado por uma ou mais pessoas, aparentadas ou não, que vivem habitualmente debaixo do mesmo teto, sob a responsabilidade de um representante, partilhando em comum a satisfação das necessidades essenciais, ou seja, a despesa da habitação, alimentação e/ou vestuário;
- b) Representante do Agregado Familiar: pessoa responsável pelo agregado familiar, reconhecida como tal pelos restantes membros. Em cada agregado familiar deverá haver



sempre um representante e deve ser uma pessoa aí residente, podendo estar presente ou não no momento da entrevista

c) Agregado Jovem Solteiro: agregado não conjugal, cujo o representante possua a idade compreendida entre os 18 anos e 40 anos, no momento da apresentação da candidatura;

d) Agregado Não Conjugal: agregado sem a presença do cônjuge ou unido de facto, ou seja, constituído pelo representante e/ou outros membros com ou sem relação de parentesco, com exceção de conjugue ou unido de facto do representante. Nesta categoria são consideradas as seguintes subtipologias:

i. Unipessoal - agregado constituído por um só indivíduo;

ii. Monoparental – agregado constituído somente pelo representante e pelo(s) filho(s) e/ou enteado(s);

iii. Não Conjugal Compósito – agregado constituído pelo representante, pelos filhos e/ou enteados e mais algum individuo aparentado ou não.

e) Agregado Jovem Casal: agregado conjugal, cuja a soma de idades dos cônjuges ou unidos de facto não exceda 70 anos, no momento da apresentação da candidatura;

f) Agregado Conjugal: agregado constituído pelo representante, pelo respetivo cônjuge e/ou outros membros com ou sem relação de parentesco. Nesta categoria, são consideradas as seguintes subtipologias:

i. Casal isolado – agregado constituído somente pelo representante e o respetivo cônjuge;

ii. Conjugal nuclear – agregado constituído pelo representante, o respetivo cônjuge, e o(s) filho(s) e/ou enteado(s);

iii. Conjugal Compósito – agregado constituído obrigatoriamente pelo representante e o respetivo cônjuge e mais algum outro individuo aparentado ou não, e, possivelmente por filhos e/ou enteados.

CAPÍTULO II

ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO

SECÇÃO I

ACESSO E PROCEDIMENTO CONCURSAL

Artigo 5.º

Disposições Gerais

1. A seleção e a atribuição de habitações do parque habitacional do Estado através das modalidades de arrendamento subsidiado ou resolúvel e outras modalidades de aquisição previstas na lei é efetuada via concurso por classificação, nos termos da presente Portaria.
2. O procedimento do concurso por classificação é lançado pelo Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação.

Artigo 6.º

Procedimento do Concurso

1. O anúncio do concurso é publicado pelo Ministério das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação no seu sítio institucional de internet e em, pelo menos, dois órgãos de comunicação social de expansão nacional, sendo ainda comunicado, para efeitos de divulgação aos meios de comunicação considerados oportunos.
2. No anúncio deverá constar:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Prazos do procedimento;
 - c) Identificação, tipologia da habitação;
 - d) Requisitos de admissão ao concurso e critérios de seleção;
 - e) Local e forma de apresentação da candidatura; e
 - f) Local de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.
3. O período de candidatura, depois de publicado o anúncio, é de 15 dias corridos.
4. A candidatura é precedida de registo na plataforma eletrónica utilizada para o efeito, mediante o qual o candidato obtém um código de acesso para acompanhamento do processo, devendo, no



formulário de candidatura, indicar os seus dados de identificação pessoal e demais elementos requeridos, nos termos da presente Portaria.

5. A submissão das candidaturas deve ser realizada, preferencialmente, via plataforma de candidatura diretamente pelo candidato, ou, em alternativa, junto da Casa de Cidadão ou nas Câmaras Municipais, nos seguintes termos:

- a) Os agregados de baixo rendimento (incluindo agregados jovens) classificados no Grupo I e II do Cadastro Social Único, mediante a apresentação da declaração de inscrição no respetivo Cadastro, com consequente emissão do comprovativo da entrega;
- b) Os agregados jovens e inscritos no Cadastro Social Único, classificados no Grupo III e IV, através da apresentação da declaração de inscrição no respetivo Cadastro e da declaração de rendimentos do agregado, com consequente emissão do comprovativo da entrega;
- c) Os agregados jovens não inscritos no Cadastro Social Único, através da apresentação da cópia do documento de identificação, do atestado de residência e do atestado de composição do agregado familiar ambos emitidos pela Câmara Municipal, da declaração de rendimentos do agregado e da declaração de prova da posse, da propriedade ou da copropriedade de uma habitação própria ou de lote de terreno urbano para habitação.

6. Findo o prazo referido no n.º 3 do presente artigo, a Comissão de Avaliação prevista no artigo 9.º da presente Portaria dá início às suas funções.

Artigo 7.º

Requisitos de admissão

1. São admitidos a Concurso para atribuição das habitações aos Agregados de Baixo Rendimento, os candidatos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Inscrição válida no Cadastro Social Único (CSU) e classificados nos Grupos de Focalização I e II;
- b) Não tenham posse e nem sejam proprietários ou coproprietários de uma habitação própria ou de lote de terreno urbano para habitação;
- c) Não sejam beneficiários de anteriores programas públicos habitacionais;
- d) Sejam residentes no município de localização das habitações a que se candidatam, pelo menos nos 24 meses anteriores à data de abertura do concurso, mediante confirmação através de informações recolhidas no CSU ou, quando tal não for possível, comprovada



por atestado de residência emitido pela autoridade competente.

2. São admitidos a concurso para atribuição das habitações aos Agregados Jovens, os candidatos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Agregados Jovens inscritos no Cadastro Social Único e classificados nos Grupos de Focalização III e IV ou os Agregados Jovens não inscritos no Cadastro;
- b) Agregados Jovens cujo rendimento total seja inferior ao valor que corresponde ao limiar mínimo estimado para acesso ao mercado formal de arrendamento ou aquisição de habitação condigna, sem necessidade de apoio público;
- c) Não tenham posse e nem sejam proprietários ou coproprietários de uma habitação própria ou de lote de terreno urbano para habitação;
- d) Não sejam beneficiários de anteriores programas públicos habitacionais;
- e) Sejam residentes no município de localização das habitações a que se candidatam, pelo menos nos 24 meses anteriores à data de abertura do concurso, mediante confirmação através de informações recolhidas no CSU ou, quando tal não for possível, comprovada por atestado de residência emitido pela autoridade competente.

3. O limiar mínimo referido na alínea b) do número 2 do presente artigo é estabelecido no anúncio dos concursos e determinado com base no valor da renda real das habitações a atribuir, entendida como o valor mensal que assegura o equilíbrio financeiro do investimento habitacional.

4. Para efeitos de cálculo do disposto no número anterior, considera-se como sustentável uma taxa de esforço máxima de 30% do rendimento mensal do agregado familiar, pelo que o rendimento limiar mínimo deve corresponder a, pelo menos, 3,33 vezes o valor da renda real mensal das habitações em concurso.

5. O rendimento mensal do agregado familiar é apurado com base na soma dos rendimentos mensais líquidos de todos os seus membros, a comprovar mediante apresentação de declaração de rendimentos ou outro documento de validade declarativa equivalente.

Artigo 8.º

Critérios de exclusão

1. São considerados critérios de exclusão do processo de candidatura:

- a) A não verificação dos requisitos enumerados no artigo 7.º, salvo o disposto no nº 5 do artigo 13.º.

- b) Agregados Jovens cujo rendimento total seja igual ou superior ao valor que corresponde ao limiar mínimo estimado para acesso ao mercado formal de arrendamento ou aquisição de habitação condigna, sem necessidade de apoio público;
- c) A falta de prova de não posse, não propriedade ou não copropriedade de uma habitação própria ou de lote de terreno urbano para habitação;
- d) A verificação da condição de beneficiário de anteriores programas públicos habitacionais;
- e) A recusa de apresentação ou inexistência de qualquer declaração de rendimentos ou prova de não propriedade de habitação;
- f) Candidaturas cujos subscritores pertencem ao mesmo agregado familiar;
- g) A apresentação de falsas declarações.

2. As informações prestadas podem ser confirmadas, em qualquer altura, junto de entidades públicas ou privadas tidas como convenientes aos efeitos pretendidos.

3. Da exclusão ou admissão de qualquer candidato, bem como da ocorrência de qualquer facto relevante no âmbito do concurso, cabe reclamação através da plataforma de candidatura, a interpor nos termos da audiência de interessados, no prazo de 10 dias úteis, a contar da data de afixação da respetiva lista de coparticipantes selecionados ou da publicação do último anúncio.

Artigo 9.º

Comissão de Avaliação

1. Para cada concurso é constituída uma Comissão de Avaliação, composta por seis membros, três efetivos e três suplentes.

2. A designação, respetivamente, de um membro efetivo e de um membro suplente para integrar a Comissão de Avaliação compete aos Ministros responsáveis pelos departamentos governamentais das áreas das finanças, da família, da inclusão e desenvolvimento social e da habitação.

3. A Comissão de Avaliação é responsável pela verificação documental, solicitando, se assim o entender, o envio de documentação superveniente necessária para a tomada de decisão, pela elaboração do relatório de avaliação, que incluirá as listas de classificação dos candidatos admitidos a concurso, e dos candidatos excluídos com indicação sucinta, no caso destes, do motivo da exclusão.

4. A Comissão de Avaliação determina os coeficientes de ponderação, em função dos critérios de seleção estabelecidos na presente Portaria.

5. Compete à Comissão de Avaliação a publicação das listas de coparticipantes selecionados, através da afixação nos locais onde teve lugar a apresentação da candidatura e da sua divulgação nos respetivos sítios da internet, nos termos do disposto na presente Portaria.

SECÇÃO II

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO

Artigo 10.º

Critérios de Seleção dos Agregados de Baixo Rendimento

A classificação e seleção dos Agregados de Baixo Rendimento é feita com base no Cadastro Social Único.

Artigo 11.º

Critérios de Seleção dos Agregados Jovens

1. A classificação e seleção dos Agregados Jovens obedece aos seguintes critérios:

- a) Rendimento do agregado;
- b) Registo de membros do agregado com necessidades especiais (caso os haja);
- c) Número de dependentes maiores pertencentes ao agregado ou de crianças menores de 15 anos;
- d) Dimensão do agregado familiar;
- e) Idade do representante do agregado, caso seja solteiro, ou da média das idades do casal, tratando-se de um agregado conjugal;
- f) Proposta de valor de renda em função do valor máximo de renda estipulado.

2. A cada um dos critérios é atribuída uma pontuação, com base nos coeficientes de ponderação determinados pela respetiva Comissão de Avaliação, nos termos do disposto no número 4 do artigo 9.º.

3. A pontuação máxima acumulada em valores absolutos é de 60 pontos.

4. Ponderado o respetivo coeficiente e somados todos os valores, é calculada a taxa de priorização e atribuída a hierarquização de cada pedido de habitação, aplicando as seguintes regras:

- a) A um nível mais elevado de rendimento, corresponde uma taxa de priorização mais baixa.
- b) A um número mais elevado de membros do agregado com necessidades especiais, corresponde a uma taxa de priorização mais alta.
- c) A uma dimensão maior do agregado, corresponde uma taxa de priorização mais alta.
- d) A um número maior de dependentes pertencentes ao agregado, corresponde uma taxa de priorização mais alta.
- e) Às idades pertencentes às faixas etárias superiores, correspondem uma taxa de priorização mais alta.
- f) Às propostas de valor de renda superior, com limite máximo de 30% do rendimento total para os agregados com dependentes e 35% para os agregados sem dependentes, correspondem a uma taxa de priorização mais alta.

5. As habitações são atribuídas, por tipologia adequada e disponível ao coparticipante, aos pedidos com pontuação mais elevada.

6. Os coparticipantes são classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.

7. No caso de empate entre coparticipantes que tenham obtido a mesma pontuação, tem preferência sucessivamente:

- a) O que tiver maior número de pessoas com deficiência ou maiores dependentes;
- b) O que tiver maior número de crianças menores de 15 anos;
- c) O que tiver rendimento mais baixo.

6. Os candidatos suplentes com a pontuação mais elevada substituem os candidatos selecionados que venham a recusar a atribuição da habitação ou que sejam objeto de exclusão.

SECÇÃO III

Artigo 12.^º

Cálculo do valor de renda

1. O cálculo do valor de renda real incide sobre o total do investimento feito na habitação pelo Estado, incluindo o valor do terreno, o custo da infraestruturação, da construção e demais custos administrativos.

2. O valor da renda a contratualizar para as habitações a atribuir aos Agregados de Baixo Rendimento é calculado com base no rendimento estimado do agregado familiar, de acordo com o indicador de focalização dos Grupos I e II, correspondente a 13% e 18%, respetivamente, do total do rendimento estimado do agregado.

3. O valor da renda a contratualizar para as habitações a atribuir aos Agregados Jovens resulta da proposta de valor inscrita nas candidaturas selecionadas, sendo o valor de referência 25.394 escudos cabo-verdianos, correspondente a 30% do rendimento médio dos agregados do *3º Quintil de Rendimento* (85.313 escudos cabo-verdianos), conforme projeção do Plano Nacional de Habitação para o ano de 2025.

4. A diferença entre o valor da renda real e o valor da renda a contratualizar é suportada através de subsidação do Estado.

Artigo 13.^º

Formalização da Atribuição

1. A formalização da atribuição e consequente aceitação da habitação é efetuada através da celebração do contrato de arrendamento, na modalidade de arrendamento subsidiado ou resolúvel.

2. No concurso para atribuição de habitações aos agregados de baixo rendimento, previsto no número 1 do artigo 7.^º, apenas é admitida a modalidade de arrendamento subsidiado.

3. Aos coparticipantes selecionados no concurso para atribuição de habitações aos agregados jovens, previsto no número 2 do artigo 7.^º, são admitidas a modalidade de renda resolúvel ou outras modalidades de aquisição previstas na lei.

4. Os contratos de arrendamento, de renda resolúvel ou de outras modalidades de aquisição são assinados em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

5. A formalização da atribuição das habitações ficará condicionada à apresentação de atestado de residência emitido pela autoridade competente, sempre que, com base nas informações recolhidas através do CSU, não seja possível aferir o cumprimento do requisito previsto na alínea d) do n.^º 1 ou na alínea e) do n.^º 2 do artigo 7.^º, constituindo a não apresentação do referido atestado, no prazo estabelecido na notificação, motivo de exclusão do agregado da lista de selecionados.

6. A recusa infundada da habitação atribuída pelo coparticipante selecionado determina a caducidade automática do direito à habitação e sua imediata exclusão do concurso.

7. Em caso de recusa nos termos do número anterior ou de exclusão do concurso, são chamados em substituição os candidatos suplentes com a pontuação mais elevada, desde que o respetivo agregado familiar seja compatível com a tipologia da habitação atribuída ao coparticipante



excluído, de forma a assegurar a adequação entre a composição do agregado e a tipologia de habitação disponível.

CAPÍTULO III

REGRAS DE UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES E DE GESTÃO DO CONDOMÍNIO OU DE OUTRAS FORMAS DE ORGANIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO COMUNITÁRIA DOS ESPAÇOS COMUNS

Artigo 14.º

Uso das habitações

1. As habitações atribuídas ao abrigo da presente Portaria só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
2. Para as habitações atribuídas através da modalidade de arrendamento subsidiado ou de renda resolúvel, é proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 15.º

Obrigações dos Coparticipantes

1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem, em especial, obrigações dos coparticipantes:
 - a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo Senhorio;
 - b) Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
 - c) Pagar a quota de despesas correntes necessárias à fruição das zonas comuns e ao pagamento dos serviços comuns;
 - d) Não realizar, sem autorização prévia do Senhorio, quaisquer obras ou instalações que excedem a mera reparação ou conservação;
 - e) Facultar, sempre que lhes for solicitado, as visitas/ inspeções da habitação;
 - f) Não conferir à habitação um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
 - g) Manter a habitação asseada e conservada, bem como as demais zonas comuns;



- h) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- i) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
- j) Manter e restituir a habitação nas condições em que a mesma foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
- k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- l) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
- m) Não afixar objetos, materiais ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- n) Promover a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, cujas despesas são da responsabilidade do coparticipante, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
- o) Não ocupar a habitação sem que o coparticipante mantenha vigentes os contratos referentes às instalações previstas na alínea anterior;

2. São, ainda, obrigações dos coparticipantantes:

- a) Contribuirativamente e exercer uma participação ativa e colaborativa na manutenção e gestão das habitações atribuídas, conservando-as em bom estado e dando-lhes uma utilização prudente e proporcional à finalidade a que se destinam.
- b) Contribuirativamente na implementação, na manutenção e gestão eficaz de condomínios, ou, quando aplicável, de outras formas de organização e conservação comunitária dos espaços comuns do complexo habitacional;
- c) Promover o fortalecimento do vínculo comunitário e o aprimoramento das condições de moradia, de modo a assegurar a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.
- d) Apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância da finalidade a que se destinam.



e) Contribuir para a participação e a inserção social, visando à melhoria das condições de vida, à concretização de direitos sociais, à articulação das políticas públicas e à garantia da sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

Artigo 16.^º

Obras nas habitações

1. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, ou de partes destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito pelo Senhorio.

2. É expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura resistente, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior e o seu arranjo estético, bem como aqueles de que resulte aumento da área de pavimento, de implantação ou da céreca.

Artigo 17.^º

Benfeitorias

1. Os coparticipantes não poderão fazer quaisquer obras, ainda que obras de melhoramento ou adequação na habitação, sem consentimento por escrito do Senhorio.

2. Uma vez consentida a realização das obras pelo Senhorio, os coparticipantes devem realizar as obras, evitando que as mesmas constituam prejuízo para a natureza e segurança da habitação ou embaraço ao uso normal pelos demais coparticipantes.

3. Em observância do previsto no número anterior, os coparticipantes podem realizar as seguintes obras:

a) Substituição ou reparação de torneiras, chuveiros, fechos, fechaduras, lâmpadas, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha, desde que não impliquem intervenção nas redes de infraestruturas internas às paredes do fogo;

b) Substituição de vidros partidos;

c) Reparação devidas por atos de vandalismo do próprio ou de terceiros.

4. Se os coparticipantes, sem o devido consentimento do Senhorio, realizarem obras na habitação, este último pode, a qualquer momento após tomar conhecimento dos factos, exigir a reposição do imóvel ao estado anterior.



5. As obras de melhoramentos e adequação são da exclusiva responsabilidade dos coparticipantes, bem como, a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, obtenção de licenças, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

Artigo 18.º

Higiene, limpeza e salubridade das habitações

Todos os moradores das habitações ficam obrigados a manter as respetivas habitações em boas condições de higiene, limpeza e salubridade.

Artigo 19.º

Animais domésticos

1. É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações arrendadas e nos espaços comuns.

2. Sem prejuízo do previsto no número anterior, a manutenção de um animal doméstico na habitação deverá obedecer a condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar, sendo interdita a manutenção de animais nas partes externas à habitação - varandas e arrumos - e nas partes comuns do edifício.

3. A permanência de animais domésticos nas habitações não pode provocar incomodidade séria para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade da mesma, ou ser incompatível com o uso habitacional e a circunscrição a um espaço doméstico.

6. Não são permitidos animais de criação nas habitações ou espaços comuns.

7. É absolutamente interdita a permanência de animais nas partes comuns das habitações, bem como a sua livre circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.

8. Os arrendatários ficam inteiramente responsáveis, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico na habitação, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelos danos que venham a ocorrer.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20.º

Informações e Esclarecimentos

Qualquer candidato ou interessado na atribuição de habitação poderá obter, junto da Casa do Cidadão, as informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes da presente Portaria.

Artigo 21.º

Notificações

As notificações previstas, na presente Portaria, são remetidas para o endereço postal e eletrónico apresentado na candidatura, salvo quando diferentemente estabelecido.

Artigo 22.º

Contagem dos Prazos

Para efeito de contagem dos prazos são apenas considerados os dias úteis, salvo quando diferentemente estabelecido.

Artigo 23.º

Regime de exceção

1. Os critérios de seleção e atribuição de habitações do parque habitacional do Estado, identificados na presente Portaria, são dispensados quando relevante e excepcional motivo de interesse público justificar a definição de uma diferente prioridade na atribuição de habitações.

2. A hipótese prevista no número anterior estará preenchida designadamente quando se verifiquem necessidades de alojamento decorrentes:

a) De situações de emergência social, nomeadamente para dar guarida adequada a vítimas de violência doméstica ou responder a situações com exigências de natureza médica com especial gravidade;

b) Da necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património público, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;

c) Da necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.

3. A competência para acionar a atribuição de habitação, nos termos do presente artigo, cabe ao membro do Governo responsável pela área da habitação ou a quem detenha competência delegada ou subdelegada para o efeito, sujeita à disponibilidade no parque habitacional do Estado e devidamente fundamentada em comprovativos institucionalizados.

4. Os termos da atribuição, modalidade e conclusão do contrato de arrendamento obedecerão ao regime próprio e adequado a salvaguardar o caráter urgente, prioritário ou temporal justificativo do recurso ao mecanismo excepcional de atribuição.

Artigo 24.º

Proteção de dados pessoais

O tratamento de dados pessoais, realizados ao abrigo da presente Portaria, é regulado nos termos do regime jurídico geral de proteção de dados pessoais das pessoas singulares, aprovada pela Lei nº 133/V/2001, de 22 de janeiro, alterada pela Lei nº 41/VIII/2013, de 17 de setembro, e pela Lei nº 121 /IX//2021, de 17 de março.

Artigo 25.º

Norma supletiva

Em tudo o que não esteja especialmente previsto na presente Portaria, recorrer-se-á, conforme aplicável, às disposições do Código Civil, do Regime Geral do Arrendamento Urbano, do Código de Procedimento Administrativo e demais legislações em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete do Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças, do Ministro da Família, Inclusão e Desenvolvimento Social e do Ministro das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, na Praia aos 11 de novembro de 2025. — O Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças, *Olavo Avelino Garcia Correia*, o Ministro da Família, Inclusão e Desenvolvimento Social, *Fernando Elísio Freire* e o Ministro das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, *Vitor Manuel Lopes Coutinho*.