



CONSULTA PÚBLICA PARA CONTRATAÇÃO DE ARRENDAMENTO

O presente procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento é promovido pela Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., com sede na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214, 4050-417 Porto, destina-se à contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do Programa 'Porto com Sentido' (PcS), criado em conformidade com o Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, e suas portarias regulamentares, e sujeito aos princípios gerais estabelecidos no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

I. OBJETO DA CONSULTA.

1. O procedimento de consulta tem por objeto o arrendamento de 250 (duzentos e cinquenta) imóveis para fins habitacionais com vista à sua integração no mercado de arrendamento acessível municipal, nos termos das cláusulas seguintes e das "Condições Gerais" do PcS, aprovadas pelo Município do Porto, anexas (Anexo I), distribuídos nos seguintes termos:

Tabela I.: Freguesia/tipologia	T0	T1	T2	T3
Bonfim	6	17	29	6
Campanhã	3	8	14	3
Paranhos	3	8	14	3
Ramalde	5	15	24	5
União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	2	8	13	2
União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	3	9	14	3
União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos	3	10	17	3

2. O Município do Porto não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito.



3. O procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento decorrerá até final de 2020, com realização de Processos de Verificação e Aceitação de Imóveis (PVAI), nos termos constantes da parte VIII., numa cadênciã mensal ou em cada somatório de dez candidaturas apresentadas em cumprimento do disposto nas partes IV a VII, para o conjunto das freguesias, ocorrendo a primeira PVAI no mês de setembro de 2020 ou, eventualmente, a partir do primeiro somatório de 10 candidaturas.

4. Em cada PVAI, aparecendo candidaturas que excedam as quotas de tipologia, indicadas na Tabela I., em qualquer umas das freguesias, poderão as mesmas ser aceites, em casos excepcionais, de acordo com os seguintes critérios:

- a) aproveitar-se-ão as candidaturas dentro da mesma Freguesia até ao limite da quota desta;
- b) estando esgotada a quota da freguesia poder-se-ão admitir outras candidaturas até ao limite das vagas da respetiva tipologia noutras freguesias;
- c) outras situações serão avaliadas pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU.

5. Os imóveis a arrendar pelo Município do Porto devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação.

II. CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO.

1. Os contratos de arrendamento para fins habitacionais serão celebrados por um período mínimo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo do número seguinte.

2. E situações excepcionais de procura e sendo essa a vontade dos candidatos, podem ser celebrados contratos de arrendamento para fins habitacionais por 3 (três) anos ficando os mesmos, neste caso, excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos.

3. Os contratos de arrendamento renovam-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciados por uma das partes com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.



4. Em caso de renovação, pode o Município do Porto denunciar livremente o contrato de arrendamento, a qualquer momento, a partir do início do segundo ano de vigência da renovação, através de notificação enviada à contraparte com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

5. Os contratos de arrendamento a celebrar obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes da legislação do arrendamento acessível e das “Condições Gerais” do PcS, aprovado pelo Município do Porto (Anexo I).

6. Os candidatos terão de expressamente aceitar, mediante declaração escrita a anexar ao contrato de arrendamento, que:

- a) o arrendatário/Município do Porto subarrende, parcial ou totalmente, os locados para arrendamento acessível;
- b) durante o prazo de vigência do arrendamento, o arrendatário/Município do Porto celebre os contratos de subarrendamento que entenda, nomeadamente estipulando o prazo e renda que entenda, com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;
- c) reconhecem todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo arrendatário/Município do Porto durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;
- d) renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município do Porto no subarrendamento total.

7. O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento no âmbito do PcS é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

III. RENDA.

1. O valor máximo das rendas a pagar é calculado com base nas regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, não podendo exceder, para cada tipologia e localização, os montantes da Tabela II.:

Tabela II.: Freguesia/tipologia	T0	T1	T2	T3
Bonfim	€426	€426	€502	€622
Campanhã	€351	€351	€414	€512



Paranhos	€408	€408	€480	€594
Ramalde	€403	€403	€475	€587
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	€473	€473	€558	€690
UF Centro Histórico do Porto	€455	€455	€535	€662
UF Lordelo do Ouro e Massarelos	€398	€398	€469	€581

2. Os candidatos podem apresentar candidaturas de valor de renda mensal inferior aos limites máximos estabelecidos no ponto anterior.

3. Encontrando-se o imóvel mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal determinados podem ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda constante da Tabela I., tendo os candidatos de identificar e indicar o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no formulário de candidatura.

4. O valor da renda mensal proposto na candidatura é um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas no âmbito do PcS.

5. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo candidato e aceite pelo Município do Porto.

6. O pagamento da renda mensal é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, vencendo-se, a primeira, no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, sem prejuízo do exercício do direito a compensação previsto na lei e nas “Condições Gerais” do PcS.

7. No momento da celebração do contrato, o Município do Porto paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado, quando aplicável nos termos da lei.

8. A atualização das rendas com periodicidade mensal rege-se pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.

9. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.



10. O candidato pode, por escrito, requerer ao Município do Porto que, durante o prazo de duração inicial do arrendamento, a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação de seu pagamento, desde que o locado esteja em bom ou razoável estado de conservação e o requerimento seja apresentado nos 30 (trinta) seguintes à data de início do contrato de arrendamento firmado.

11. Pode o Município, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, e atendendo ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento a firmar, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, ou mais meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos, sob condição da renúncia pelo candidato à atualização anual da renda no termo do período de renda que venha a ser definido, renúncia que não impedirá que o Município do Porto atualize as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

IV. CRITÉRIOS DE ADMISSIBILIDADE DOS CANDIDATOS E DOS IMÓVEIS.

1. Podem apresentar candidaturas para arrendamento habitacional acessível, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos, que sejam proprietárias superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município do Porto.

2. Podem ainda os herdeiros de herança indivisa apresentar candidaturas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município do Porto nos termos previstos nas Condições Gerais do PcS.

3. Os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

- a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
- b) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
- c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
- d) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado;



- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deterem apólice de seguro multirrisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for para arrendamento de fogos mobiliados;
- h) Quando aplicável, fazerem prova do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) e ainda do cadastrado na plataforma da Taxa Municipal Turística, sem dívidas, sob pena de exclusão do Programa.

4. Sendo a candidatura aceite, a Porto Vivo, SRU, após a vistoria técnica para avaliação do imóvel prevista na parte VIII., faz uma proposta de renda, que apresenta ao candidato, o qual pode:

- a) aceitar a avaliação efetuada com a assinatura do contrato de arrendamento;
- b) retirar a candidatura de arrendamento do imóvel;
- c) celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis, quando aplicável.

V. EXCLUSÃO DE CANDIDATOS OU DE IMÓVEIS

1. Não podem candidatar-se:

- a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional, com dívidas à Autoridade Tributária, à Segurança Social, ou ao Município do Porto (com exceção da celebração de acordo com o Município do Porto para regularização de dívida por obras coercivas do Município do Porto, nos termos previstos no Programa PcS);
- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município do Porto, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.

2. Não podem ainda ser admitidos imóveis que:

- a) Estando arrendados, o candidato tenha comunicado ao seu arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, após 31 de dezembro de 2019, com exceção das situações previstas no Programa PcS;
- b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas Programa PcS;
- c) Estejam em mau estado de conservação;
- d) Estejam em insuficiente estado de conservação e salubridade.



VI. PRAZO, TERMOS E EFEITOS DA APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS.

1. As candidaturas serão apresentadas por via eletrónica, em www.portovivosru.pt, mediante o preenchimento do formulário de candidatura disponível, no período que decorre entre as 9:00 horas do dia 15 de Julho, as 17:00 do dia 11 de Dezembro de 2020.

2. Para efeitos do número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo, formulário disponibilizado para o efeito, fornecendo os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Identificação e indicação de valorização que atribuem ao mobiliário e equipamento existente no imóvel, quando a candidatura seja de imóvel mobilado/equipado;
- f) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites máximos determinados;
- g) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- h) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
- i) Declaração de aceitação expressa e incondicional das Condições Gerais da presente Consulta Pública;
- j) Identificação e indicação da valorização do mobiliário existente no imóvel, caso se aplique.

3. Podem ser admitidas, a título excecional, sempre que as condições técnicas não o permitam, as candidaturas formuladas através do preenchimento, de forma legível, do formulário disponibilizado no site institucional referido em 1., devendo este, após a sua assinatura, ser remetido, acompanhado do elementos referidos em 2., em formato PDF, para o endereço portovivo@portovivosru.pt.

4. Cada candidatura pode integrar apenas um imóvel pelo que os interessados deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

5. As candidaturas apresentadas são propostas de contratação de arrendamento e consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.



6. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições da Consulta Pública determinam a exclusão das candidaturas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

VII. DOCUMENTAÇÃO A APRESENTAR COM A CANDIDATURA.

1. O preenchimento do formulário de candidatura deverá ter em atenção o cumprimento de todos critérios de admissibilidade constantes das “Condições Gerais” do PcS, aprovado pelo Município do Porto, sob pena de não admissão pelo sistema ou exclusão.

2. Os interessados devem, obrigatoriamente, anexar à candidatura os seguintes documentos:

- a) certidão da descrição e inscrição predial válida;
- b) cópia do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade e do cartão de identificação fiscal, ou passaporte e autorização de residência em território nacional, se aplicável, do candidato;
- c) cópia da caderneta predial do imóvel;
- d) cópia da Licença de utilização do imóvel para habitação ou documento comprovativo da sua isenção;
- e) cópia de certificado energético válido.

3. Sempre que possível, os interessados deverão anexar à candidatura uma cópia da planta do imóvel.

4. Em caso de aceitação da candidatura e para efeitos de adjudicação é obrigatória a junção ou exibição, consoante os casos, dos originais dos documentos constantes do número 2.

5. São automaticamente excluídas as candidaturas que:

- a) Apresentem um valor de renda superior ao que resulta da aplicação dos critérios estabelecidos na parte III.;
- b) Apresentem um imóvel em mau estado de conservação de acordo com a conclusão da vistoria técnica prevista na parte VIII.;
- c) Não tenham preenchido os campos obrigatórios do formulário;
- d) Não sejam legíveis;
- e) Sejam entregues por qualquer outra forma que não seja a referida no ponto VI.1. e VI.2.;
- f) Não sejam entregues no prazo definido no ponto VI.1.;
- g) Revelem qualquer irregularidade de preenchimento passível de suscitar dúvidas de interpretação;



- h) Não reúnam a totalidade dos documentos referidos no ponto anterior;
- i) Resultem da prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de habitação, determinando a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

VIII. RECEÇÃO DAS CANDIDATURAS E PROCESSO DE VERIFICAÇÃO E ACEITAÇÃO DE IMÓVEIS

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das candidaturas, a Porto Vivo, SRU notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, para efeitos de vistoria técnica, ou da sua exclusão ou concede prazo para apresentação de documentação ou para informação complementar.

2. As vistorias técnicas do imóvel são realizadas nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação, pela Porto Vivo, SRU, ou por quem esta indicar, tomando por base a fórmula de cálculo e os critérios constantes do Anexo II à Portaria 176/2019, bem como o conteúdo e regras de aplicação da ficha de avaliação publicada pela Portaria 1192-B/2006 (com as devidas adaptações), tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade a verificação da sua conformidade com o que foi indicado no formulário de candidatura, a conformidade da renda proposta e a valorização do mobiliário para efeitos de majoração de renda

3. Numa cadênciã mensal, ou em cada somatório de dez candidaturas apresentadas para o conjunto das freguesias, dar-se-á início a um PVAI, conforme Ponto I, n.ºs 3 e 4, no âmbito do qual os imóveis constantes das candidaturas recebidas são selecionados e hierarquizados por tipologia, pela Porto Vivo, SRU.

4. As candidaturas recebidas em cada PVAI e que reúnam as condições do programa, nomeadamente no que concerne aos limites da renda, são hierarquizadas e selecionadas, pela Porto Vivo, SRU, por tipologia e a ordenação das candidaturas, dentro de cada freguesia e por tipologia, resultará da aplicação da seguinte ponderação de fatores:

- a) Valor da renda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa – 60%;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica referida no ponto anterior – 40%.
- c) A pontuação referida nas alíneas anteriores é aferida pela seguinte fórmula:



$$P=0,6 \times Pr + 0,4 \times Pc$$

Sendo que,

$$Pr = (VMi-R)/(0,7 \times VMi) \times 100, \text{ para } VMi > R \text{ e com limite de 100 pontos}$$

$Pr=0$, no caso contrário

e,

$$Pc = (C-3)/(5-3) \times 100, \text{ para } 3 \leq C \leq 5$$

$Pc=0$, no caso contrário

Em que:

Pr = pontuação atribuída ao critério renda;

VMi = Valor máximo da renda por metro quadrado de área bruta privativa, para a tipologia i, de acordo com a tabela III;

R = Renda por m² de Área Bruta Privativa proposta para a habitação

e

Pc = pontuação atribuída ao critério estado de conservação;

C = Estado de conservação atribuído ao imóvel em sede de vistoria, arredondado à centésima superior.

c) Tabela III:

Tabela III.: Freguesia/tipologia	T0	T1	T2	T3
Bonfim	€ 8,19	€ 8,19	€ 6,97	€ 6,84
Campanhã	€ 6,75	€ 6,75	€ 5,75	€ 5,63
Paranhos	€ 7,85	€ 7,85	€ 6,67	€ 6,53
Ramalde	€ 7,75	€ 7,75	€ 6,60	€ 6,45
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	€ 9,10	€ 9,10	€ 7,75	€ 7,58
UF Centro Histórico do Porto	€ 8,75	€ 8,75	€ 7,43	€ 7,27
UF Lordelo do Ouro e Massarelos	€ 7,65	€ 7,65	€ 6,51	€ 6,38

5. Em caso de empate entre candidaturas, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

6. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da ordenação de candidaturas em cada PVAI, a Porto Vivo, SRU notifica os candidatos dos resultados, nos termos e para efeitos de audiência



prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos.

7. Com a notificação de aceitação do imóvel e com a decisão de contratar, não tendo o candidato retirado a sua candidatura, fica o Município do Porto autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal 'Porto com Sentido' de Renda Acessível.

8. Após a audiência prévia, a Porto Vivo, SRU apresenta ao Município do Porto, a lista final de candidaturas ordenada de acordo com o critério indicado no ponto 4., acima, para efeito de adjudicação.

IX. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município do Porto, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da decisão de contratar. Os contratos de arrendamento têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

2. Mediante requerimento expresso apresentado à Porto Vivo, SRU, os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem os contratos de arrendamento, poderão ficar isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação, durante o seu período de vigência.

3. Nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:

- a) O proprietário, usufrutuário ou superficiário deve promover, enquanto Senhorio e nos termos legais, ao registo do arrendamento;
- b) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;
- c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos na Lei.

4. O Município do Porto obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados até 31 de dezembro de 2020, por um prazo igual ou superior a 5 anos, se enquadram em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão, pelas entidades competentes, de benefício fiscal de isenção em



sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração dos contratos, previsto no art.º 20.º do DL 68/2019 e/ou nos termos dos nºs 27 a 30 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.¹

5. A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores aplicada a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2020 fica dependente da manutenção das respetivas normas habilitantes da legislação aplicável.

6. Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o Senhorio obrigado a cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento, a continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio, a manter o locado segurado com apólice multirriscos, a realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, bem como a assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.

7. O Município do Porto fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a pagar pontualmente a renda contratada, a assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pela Porto Vivo, SRU, a restituir o imóvel no termo do contrato, incluindo eventuais renovações de prazo, em condições análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

8. O Município do Porto pode substituir-se ao Senhorio em caso de incumprimento deste na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município do Porto, sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento firmado.

9. É da responsabilidade do Senhorio executar, nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.

¹NOTA: *Esclarece-se os candidatos que o Município do Porto já submeteu a aprovação das entidades competentes o Programa PcS, nos termos previstos tanto no DL 68/2019, de 2 de maio, como na Portaria n.º 166/2020, de 8 de julho, aguardando a respetiva decisão.*



10. Caso o Senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, o Município do Porto pode optar pela resolução fundamentada do contrato de arrendamento ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

11. As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município do Porto ou pelo subarrendatário.

12. Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município do Porto comunicar tal facto ao Senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

13. O Senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.

14. Excetua-se do disposto no ponto anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município do Porto, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

15. Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

16. O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum são pagas pelo senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

17. A restituição do imóvel é precedida de uma vistoria técnica, a realizar conjuntamente por representantes do Senhorio e da Porto Vivo, SRU, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso



normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município do Porto.

18. Para a vistoria a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um perito, devidamente qualificado, para assessorar a referida vistoria, a quem cabe dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os peritos nomeados pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um terceiro perito, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.

19. Caso seja necessário realizar obras para restituição do imóvel em conformidade com o previsto no número 7., acima, devem estas ser orçamentadas e contratadas pelo Senhorio, suportando o Município do Porto o respetivo encargo, em valor não superior a 6 (seis) meses de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

20. Quando o valor destas obras de reposição seja de valor superior ao previsto no número anterior, compete ao Município do Porto realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

X. PROTEÇÃO DE DADOS

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa do Porto, E.M, S.A, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados EU2016/679 do P. E. e do Conselho de 27 de Abril (RGPD), informa que todos os dados pessoais solicitados neste procedimento têm apenas como objetivo a instrução e comprovação das candidaturas aos fins do procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento, e serão destruídos após um prazo de 1 ano.

Conforme deliberação do Conselho de Administração de 6 de Julho de 2020.