

PROGRAMA MUNICIPAL

‘Porto com Sentido’

**Ampliar e diversificar o Programa de Habitação a
preços acessíveis na cidade do Porto.**

Condições Gerais

Preâmbulo

No quadro do desenvolvimento da Nova Geração de Políticas de Habitação aprovado pelo Governo, foi lançado o Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, prevendo-se aí, nos termos do seu artigo 23.º, a possibilidade de compatibilidade de programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, regulados pelas suas disposições próprias, com o Programa de Arrendamento Acessível.

O Município do Porto, já antes do momento particularmente difícil que se vive, tinha tomado medidas que visavam proporcionar às famílias, estudantes e a outros habitantes do Porto alternativas habitacionais para arrendamento acessível (nomeadamente através do lançamento no mercado de frações habitacionais da Porto Vivo, SRU, no Centro Histórico do Porto), e, desta forma, dar um sinal ao mercado que o arrendamento é fundamental para a sustentabilidade da Cidade.

Impõe-se, neste momento, reforçar, ampliar e diversificar o Programa de Habitação a preços acessíveis na cidade do Porto, disponibilizando todos os meios legais para potenciar estes objetivos, reforçando o papel da Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, EM S.A.

PARTE I

Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

(Conceito, destinatários e objeto)

1. O Programa 'Porto com Sentido' (doravante designado por PcS), em reunião de Executivo Municipal de 11 de maio de 2020 e por deliberação da Assembleia Municipal de 18 de maio de 2020 foi aprovado, constituindo-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento e de subarrendamento.
2. O Município financia este Programa de apoio às famílias de classe média, incluindo pessoas singulares, jovens em vida ativa laboral e estudantes.

3. A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, EM S.A. (Porto Vivo, SRU), é responsável pela gestão de todos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo do presente Programa, bem como pela consulta pública de arrendamento, prevista nos termos da Parte II, e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos da Parte III, ambas das presentes “Condições Gerais”.

4. No âmbito do PcS, o Município do Porto, na condição de sujeito passivo, celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis, doravante designados “senhorios”, que reúnam as condições descritas no presente documento, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos sorteados, nos termos previstos nas presentes “Condições Gerais”.

5. Na condição de arrendatário/ativo, o Município do Porto coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da responsabilidade da Porto Vivo, SRU assegurar os procedimentos tendentes ao arrendamento habitacional e respetiva gestão, bem como a atribuição dos imóveis e gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente com quem venha a celebrar contrato.

6. O Município do Porto, no âmbito do PcS, poderá conferir à Porto Vivo, SRU mandato administrativo para cumprimento dos seus objetivos, atuando a Porto Vivo, SRU em nome próprio, na condição de entidade adjudicante e contraente público, e no interesse do Município do Porto, nos termos e condições que vierem a ser definidos em contrato de elaborado para o efeito.

Artigo 2.º

(Vigência do Programa Municipal ‘Porto com Sentido’, PcS)

1. O PcS vigora até término do último contrato de arrendamento ativo.
2. As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município do Porto, no âmbito do PcS.
3. 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.

Artigo 3.º

(Regime aplicável)

1. A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do PcS, é efetuada por consulta pública de arrendamento, da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na 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.
2. Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no PcS e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, a Porto Vivo, SRU, em função das necessidades e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, das quais resulta a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.
3. A abertura de consultas públicas de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal do Porto, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento, nos termos e condições previstos nas presentes Condições Gerais.
4. A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município do Porto, no âmbito do PcS, é efetuada por sorteio entre os candidatos elegíveis, da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, nos termos da Parte III das presentes “Condições Gerais”.

Artigo 4.º

(Contratos de arrendamento e subarrendamento)

1. Os contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do PcS obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Gerais” fixadas unilateralmente pelo Município do Porto, no âmbito e para efeitos do PcS.
2. Nos termos do que expressamente se consagre nos contratos de arrendamento, os senhorios (i) aceitam desde logo que o Município do Porto subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível, (ii) reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município do Porto durante a

vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento, (iii) aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município do Porto celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas; (iv) renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município do Porto no subarrendamento total.

3. Nos contratos de subarrendamento, o Município pratica a renda que resultar da aplicação da Parte III, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.

PARTE II

Contratos de Arrendamento

Capítulo I – Condições Contratuais Gerais

Artigo 5.º

(Valores de Renda)

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município do Porto no arrendamento dos imóveis que integrarão o PcS 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.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder, para cada tipologia e localização, os montantes da tabela seguinte:

Freguesia	T1 ou Inf.	T2	T3	T4 ou Sup
Bonfim	426 €	502 €	622 €	671 €
Campanhã	351 €	414 €	512 €	553 €
Paranhos	408 €	480 €	594 €	642 €
Ramalde	403 €	475 €	587 €	634 €
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	473 €	558 €	690 €	745 €
UF Centro Histórico do Porto	455 €	535 €	662 €	715 €
UF Lordelo do Ouro e Massarelos	398 €	469 €	581 €	627€

3. Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos, no âmbito do PcS.
4. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município do Porto.
5. Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 12.º, as rendas são atualizadas anualmente, 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.
6. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.
7. A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável
8. 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.

Artigo 6.º

(Imóveis mobilados)

1. Sempre que o imóvel a arrendar pelo Município do Porto esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário, a determinar nos termos seguintes:
 - a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento, no âmbito do PcS;
 - b) A Porto Vivo, SRU, no âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 19.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.
2. O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pela Porto Vivo, SRU ao respetivo candidato, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do Contrato, que, no contrato, aceita a avaliação efetuada pela Porto

Vivo, SRU.

3. Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

Artigo 7.º

(Duração e termo do contrato de arrendamento)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de 3 (três) a 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou Município do Porto, 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.

2. Em caso de renovação, pode o Município do Porto denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 7.º (sétimo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3. Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo 8.º

(Estado de Conservação)

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, 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.

Artigo 9.º

(Obrigações das partes)

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o senhorio obrigado a:
 - a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
 - b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
 - c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos;
 - d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
 - e) 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.

2. O Município do Porto fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
 - a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) 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;
 - c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º.

3. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n. 1, pode o Município do Porto substituir-se ao senhorio 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.

Artigo 10.º

(Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato)

1. Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, é da responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias,

requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.

2. 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 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, na sua redação atual.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Excetua-se do disposto no número 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.

7. 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.

8. 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.

Artigo 11.º
(Restituição do locado)

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município do Porto obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.
2. A restituição do imóvel é precedida de uma verificação 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.
3. Para efeito da verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos – a título de exemplo, um engenheiro civil – 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 avaliadores nomeados pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um terceiro perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.
4. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1 supra, 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.
5. Quando o valor das 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.

Artigo 12.º

(Periodicidade da renda)

1. O senhorio 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 cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

- a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação;
- b) Tenham decorrido mais de 30 (trinta) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º1.

2. Verificando-se as condições previstas no número anterior, pode o Município, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, 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. Atender-se-á, adicionalmente, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.

3. A partir do início do último ano de duração do contrato de arrendamento, a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor que vigorarem apenas a partir do sexto ano de vigência do contrato de arrendamento.

4. Fora das situações excecionais previstas nos números antecedentes, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, o pagamento da renda é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 10.º.

5. O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.

6. O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município do Porto, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

Capítulo II – Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 13.º

(Apresentação de propostas)

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à Porto Vivo, SRU as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município do Porto e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes Condições Gerais do PcS.

2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município do Porto 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 por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º destas Condições Gerais, 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 deste programa, se for o caso.

3. Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas 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 do PcS.

Artigo 14.º **(Exclusões)**

1. Não podem candidatar-se ao PcS:

- a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município do Porto;
- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município do Porto, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.

2. Excetua-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município do Porto, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, manifestem vontade em celebrar com o Município do Porto um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual pode ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente PcS, no qual serão deduzidos os valores em dívida.

3. Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município do Porto, no âmbito do PcS, que incidam sobre locados que:

- a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, após 31 de dezembro de 2019, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte;
- b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função

habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;

- c) Estejam em mau estado de conservação;
- d) Estejam em insuficiente estado de conservação e salubridade

4. Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior:

- a) Contratos de arrendamento habitacionais que se não renovaram no final do prazo contratado por acordo das partes ou iniciativa do arrendatário;
- b) Contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos respetivos arrendatários, ainda que antes do prazo contratado;
- c) Contratos de arrendamento habitacionais que na sequência de decisão judicial transitada em julgado tenham sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento.

Artigo 15.º

(Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento)

1. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet da Câmara Municipal do Porto e da Porto Vivo, SRU, promovendo-se as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.
2. O anúncio da CPCA identifica obrigatoriamente o período de tempo durante o qual se mantém válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pelo Município do Porto nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 16.º

(Apresentação de propostas)

1. Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal do Porto, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a informar no despacho, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave digital móvel.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo e legível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3. No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pela Porto Vivo, SRU, 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) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no artigo 5.º;
- f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes Condições Gerais do PcS.

4. Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

5. Pretendendo os interessados submeter ao PcS mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.
6. Sempre que as condições técnicas o não permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para o endereço de correio eletrónico definido.
7. Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à sede da Porto Vivo, SRU ou nas instalações da Porto Vivo, SRU.
9. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do PcS determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

Artigo 17.º

(Promessa unilateral de arrendamento)

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

Artigo 18.º

(Tramitação das CPCA)

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 16.º, a Porto Vivo, SRU notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 19.º, ou exclusão ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.
2. As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Porto Vivo, SRU.
3. Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que

tem lugar a vistoria ao imóvel, a qual é agendada nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 19.º

(Verificações técnicas)

1. As verificações técnicas do imóvel são realizadas pela Porto Vivo, SRU, ou por quem esta indicar, 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 na proposta apresentada nos termos do artigo 16.º, conformidade da renda proposta e valorização do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º.
2. A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e da Porto Vivo, SRU.
3. A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 20.º

(Decisão de contratar)

1. 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, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.
2. As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pela Porto Vivo, SRU, por freguesia, de modo a garantir uma oferta equilibrada por todas as freguesias da cidade.
3. No caso da quota de uma ou mais freguesias não ser preenchida em termos de oferta, será a mesma afeta equitativamente pelas restantes.
4. A ordenação das propostas, dentro de cada freguesia, será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes 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 prévia realizada pela Porto Vivo, SRU nos termos do artigo 19.º – 40%.
5. Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

6. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, a Porto Vivo, SRU notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121º, 122º e 124º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PcS. Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município do Porto autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal 'Porto com Sentido' de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 17.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.
7. 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.
8. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PcS têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Capítulo IV – Benefícios Fiscais

Artigo 21.º

(Comunicações à Autoridade Tributária)

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 senhorio deve promover, 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 no artigo seguinte.

Artigo 22.º

(Benefícios fiscais)

1. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com o Município do Porto, no âmbito do PcS, ficam isentos do

pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

2. 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, no âmbito do PcS, se enquadram, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.

3. O disposto no n.º anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, nos termos do nº 28 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

4. À isenção de IMI referida no n.º 1 aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.

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 no Estatuto de Benefícios Fiscais e no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Parte III

CONTRATOS DE SUBARRENDAMENTO

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 23.º

(Âmbito de aplicação)

A atribuição dos fogos arrendados pelo Município do Porto, no âmbito do PcS, e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar, obedecem ao disposto na presente Parte III das presentes “Condições Gerais”.

Capítulo II – Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 24.º

(Forma de atribuição)

1. A atribuição das habitações em regime de subarrendamento, objeto do presente procedimento, será efetuada através de sorteio, podendo para o efeito ser desenvolvida pela Porto Vivo, SRU uma plataforma eletrónica dinâmica que permita a gestão automatizada de todo o processo de seleção e de atribuição dos imóveis, no respeito pelos princípios gerais da atividade administrativa.
2. No caso de fogos que não tenham tido procura, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao do sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado no artigo 33.º das presentes “Condições Gerais”.

Artigo 25.º

(Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos)

1. São admitidos os candidatos que reúnam as seguintes condições:
 - a) Sejam pessoas singulares de maior idade, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos;
 - b) Tenham obtido no ano fiscal a que diz respeito a alínea d) os seguintes rendimentos máximos:
 - i) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);
 - ii) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);
 - iii) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS;
 - c) A composição do agregado seja adequada à tipologia a que se candidata segundo o seguinte critério, por forma a evitar situações de sobreocupação:
 - i. T0 e T1 um ou dois elementos;
 - ii. T1 ou maior: um ou dois elementos por quarto.

2. A Porto Vivo, SRU poderá adotar critérios de preferência, desde que estes visem:
- a) Mitigação do impacto ambiental (A): Aproximar o local de residência ao de trabalho por forma a minimizar as deslocações;
 - b) Atração de casais jovens (B): rejuvenescer o tecido urbano;
 - c) Atração de famílias com crianças em idade escolar (C): criar laços afetivos com a cidade;
 - d) Assegurar à habitação a cidadãos portadores de deficiência.

Artigo 26.º

(Rendas e regime do subarrendamento)

1. O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado pela Porto Vivo, SRU, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento, e aplicação do subsídio de renda calculado nos termos do número 3 do presente artigo.
2. As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
3. Sempre que a renda contratada (R_c), calculada nos termos do artigo 5.º, exceda 35% do rendimento mensal bruto do agregado (RMB), o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{S = R_c - 0,35 \times RMB}$$

4. O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30% da renda contratada (R_c).
5. A renda máxima ($R_{max.}$) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:

$$\mathbf{R_{max} = 0,35/0,7x RMB}$$

Artigo 27.º

(Fim das habitações)

As habitações a subarrendar destinam-se exclusivamente a habitação permanente de agregados familiares.

Artigo 28.º

(Processo de inscrição)

1. As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas on-line admitindo-se,

contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente a presencial nas instalações da Porto Vivo, SRU.

2. Os candidatos podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os requisitos relativos à taxa de esforço e à tipologia adequada.

3. Os candidatos poderão visitar as habitações a que se candidatam, mediante marcação.

4. Será publicitada em mais do que um meio e local a lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio.

Artigo 29.º **(Impedimentos)**

Está impedido de tomar ou manter o subarrendamento de uma habitação em regime de subarrendamento por prazo certo no âmbito do presente Programa quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho do Porto;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;
- d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
 - i. O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - ii. O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - iii. A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação nos últimos três anos.
- e) Ter a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade

Tributária e da Segurança Social.

Artigo 30.º

(Exceções aos impedimentos)

1. As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de subarrendamento, for feita prova da sua cessação.
2. No caso previsto na alínea a) do artigo anterior, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional, ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe à Porto Vivo, SRU avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 31.º

(Sorteio)

A atribuição das habitações é feita por sorteio, nos termos definidos no despacho do Presidente da Câmara, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento.

Capítulo III - Contrato de subarrendamento

Artigo 32.º

(Regime)

1. O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação será disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.
2. Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.
3. O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

Artigo 33.º

(Suplentes)

Os candidatos que, na sequência do sorteio, ou de atribuição direta quando admitida nos termos das presentes Condições Gerais, não tenham sido contemplados com uma habitação, permanecerão na lista ordenada que os habilita, durante o prazo de seis meses, a concorrer a um novo sorteio de novas habitações, ou atribuição direta.

PARTE IV

Artigo 34.º

(Normas finais)

As presentes Condições Gerais entram em vigor na data da publicação em Boletim Municipal da deliberação da Câmara Municipal do Porto que aprova o PcS, podendo os candidatos submeter as suas propostas nos períodos constantes dos despachos a que se refere o n.º 3 do artigo 3.º, publicados em Boletim Municipal.