

Programa municipal

Porto com Sentido



Programa municipal

Porto com Sentido

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

Aprovado em reunião do Executivo Municipal de 11 de maio de 2020 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 18 de maio de 2020, atualizado com a primeira alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 21 de dezembro de 2020 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 28 de dezembro de 2020, com a segunda alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 18 de julho de 2022 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 25 de julho de 2022, com a terceira alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 9 de outubro de 2023 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 30 de outubro de 2023 e com a quarta alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 12 de fevereiro de 2024 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2024.

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 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.

Índice

6 PARTE I Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º Conceito, destinatários e objeto

Artigo 2.º Vigência do Programa Municipal 'Porto com Sentido', PcS

Artigo 3.º Regime aplicável

Artigo 4.º Contratos de arrendamento, promessa de arrendamento e subarrendamento

9 PARTE II Contratos de Arrendamento e Promessa de Arrendamento

Capítulo I – Contratos de Arrendamento

Artigo 5.º Valores, prazos pagamento renda e caução

Artigo 6.º Duração e termo do contrato de arrendamento

Artigo 7.º Estado de Conservação e Obras

Artigo 8.º Obrigações das partes

Artigo 9.º Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

Artigo 10.º Restituição do locado

Artigo 11.º Arrendamento da totalidade das frações em imóveis em propriedade horizontal ou vertical

Capítulo II – Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 12.º (Apresentação de propostas)

Artigo 13.º (Exclusões)

Artigo 14.º (Procedimento e condições da consulta pública para contratação de arrendamento)

Artigo 15.º (Formalização de apresentação de propostas)

Artigo 16.º (Promessa unilateral de arrendamento)

Artigo 17.º (Tramitação das CPCA)

Artigo 18.º (Verificações técnicas)

Artigo 19.º (Decisão de contratar)

Capítulo III – Benefícios Fiscais

Artigo 20.º Comunicações à Autoridade Tributária

Artigo 21.º Benefícios fiscais

Capítulo IV – Contratos Promessa de Arrendamento

Artigo 22.º Contratos Promessa de Arrendamento

Artigo 23.º Prazos

Artigo 24.º Renda

Artigo 25.º Decisão de contratar

25 **PARTE III CONTRATOS DE SUBARRENDAMENTO**

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 26.º Âmbito de aplicação

Capítulo II – Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 27.º Forma de atribuição

Artigo 28.º Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

Artigo 29.º Rendas e subsídio ao arrendamento

Artigo 30.º Fim das habitações

Artigo 31.º Processo de inscrição

Artigo 32.º Impedimentos

Artigo 33.º Exceções aos impedimentos

Artigo 34.º Sorteio

Capítulo III – Contrato de subarrendamento

Artigo 35.º Regime

PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS

31 **Artigo 36.º** Normas finais

PARTE I Âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

Conceito, destinatários e objeto

- 1.** O Programa 'Porto com Sentido' (doravante designado por PcS) foi aprovado por deliberação do Executivo Municipal, de 11 de maio de 2020, e em sessão extraordinária da Assembleia Municipal do Porto, de 18 de maio de 2020, 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.** No âmbito do PcS, o Município do Porto, representado pela Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, EM S.A. (Porto Vivo, SRU), na condição de sujeito passivo, celebra contratos de arrendamento e/ou contratos promessa 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, nos termos previstos nas presentes "Condições Gerais".
- 4.** O Município assegura a gestão operacional deste Programa através da Porto Vivo, SRU, tendo-lhe conferido o necessário mandato administrativo para cumprimento dos objetivos, atuando a Porto Vivo, SRU, em nome próprio, na condição de entidade adjudicante e contraente público, e no interesse do Município do Porto, sendo responsável pela gestão de todos os contratos e acordos, nomeadamente de arrendamento, de promessa de arrendamento e subarrendamento, nos termos e condições definidos no contrato programa em vigor.
- 5.** A Porto Vivo, SRU, é responsável pela celebração, gestão de todos os contratos e acordos, nomeadamente de arrendamento, de promessa de arrendamento e subarrendamento, celebrados ao abrigo do presente Programa, bem como pela decisão e pelos procedimentos de atribuição de imóveis contemplados nas presentes "Condições Gerais", bem como pelo pagamento, recebimento e atualização das respetivas rendas e caucões.

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 promessa de arrendamento, de arrendamento e subarrendamento celebrados no âmbito do PcS.
3. O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos celebrados 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 e promessas de arrendamento para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do PcS, é efetuada por consulta pública de arrendamento/promessa 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. A Porto Vivo, SRU identifica os imóveis que reúnam as condições adequadas a integrar o presente Programa, em função das necessidades e condições do mercado, procedendo à sua seleção e hierarquização, promovendo as consultas públicas de arrendamento/promessas de arrendamento, respetivas.
3. A abertura de consultas públicas de arrendamento/promessa de arrendamento é determinada por despacho do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, em que se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento e/ou de promessa de arrendamento, nos termos e condições previstos nas presentes Condições Gerais.
4. É também da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, a contratação de subarrendamentos para fins habitacionais, em representação do Município do Porto, no âmbito do PcS, a ser efetuada por sorteio entre os candidatos elegíveis, nos termos das presentes “Condições Gerais”.

Artigo 4.º

Contratos de arrendamento, promessa de arrendamento e subarrendamento

- 1.** Os contratos de arrendamento, de promessa de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do PcS obedecem ao disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (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 a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível, (ii) reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pela Porto Vivo, SRU, 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, a Porto Vivo, SRU, 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/Porto Vivo, SRU, no subarrendamento total.
- 3.** Nos contratos de subarrendamento, a Porto Vivo, SRU, pratica a renda que resultar da aplicação da Parte III, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.

PARTE II Contratos de Arrendamento e Promessa de Arrendamento

Capítulo I Contratos de Arrendamento

Artigo 5.º

Valores, prazos pagamento renda e caução

1. O valor máximo das rendas a pagar 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, na redação atual, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho ou por diploma legal que a venha substituir.

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

Tipologia	Limite Máximo de Valor da Renda
T0	525 €
T1	550 €
T2	830 €
T3 e superiores	950 €

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 pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto.

5. Sem prejuízo da possibilidade de antecipação de renda nos termos definidos no número 6 deste artigo:

- A primeira renda vence-se no início da vigência do contrato de arrendamento, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito;
- Até à data de pagamento da primeira renda, a Porto Vivo, SRU, entrega, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.

6. O senhorio pode, a todo o tempo e através de escrito fundamentado, requerer à Porto Vivo, SRU, que a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação do seu pagamento, desde que estejam cumpridas as condições definidas no respetivo procedimento de consulta pública e de acordo com a duração do contrato de arrendamento, das condições de mercado e disponibilidade financeira, a verificar pela Porto Vivo, SRU.

7. As rendas são atualizadas anualmente, de acordo com os coeficientes legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, exceto no caso previsto no número anterior, ou seja, durante todo o tempo em que durar a antecipação de renda não há lugar a atualização de rendas.

8. A não atualização da renda nos termos definidos na última parte do número anterior não impedirá nunca que a Porto Vivo, SRU, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

9. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

Artigo 6.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1. Os contratos de arrendamento têm a duração inicial mínima de 5 (cinco) anos e máxima de 10 (dez) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se o Senhorio ou a Porto Vivo, SRU, se opuserem à renovação automática do contrato 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, sendo de 240 (duzentos e quarenta) dias a antecedência mínima a observar pelo Senhorio no caso de contratos de arrendamento celebrados por prazo igual ou superior a 6 (seis) anos, sem prejuízo no disposto no número 4.

2. Caso seja essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficarão excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do número 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode a Porto Vivo, SRU, celebrar contratos de arrendamento por prazo inferior a 5 (cinco) anos, não podendo, contudo, tal prazo ser inferior a 3 (três) anos e 6 (seis) meses.

3. Os contratos de arrendamento apenas podem ser celebrados por prazo superior a 5 (cinco) anos quando celebrados na sequência de contratação de contratos promessa de arrendamento e tendo em atenção o projeto em causa e número de habitações a disponibilizar, de acordo com a avaliação a efetuar pela Porto Vivo, SRU.

4. No caso de contratos de arrendamento, celebrados ao abrigo das presentes Condições Gerais, mas decorrentes de outros concursos públicos/programas promovidos diretamente pelo Município do Porto para arrendamento acessível, o prazo referido no n.º 1 terá a duração indicada no respetivo concurso/programa.

Artigo 7.º

Estado de Conservação e Obras

- 1.** Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis abrangidos pelo presente Programa devem ter as condições que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação.
- 2.** Admite-se que os imóveis a arrendar pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, possam ser objeto de obras, desde que a respetiva empreitada não exceda um ano.
- 3.** Para efeitos do disposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a intenção de realizar obras, com a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada.
- 4.** Os candidatos podem, no momento da candidatura, sujeitar a celebração do contrato de arrendamento ao adiantamento de rendas, pelo período de 1 (um) ano, para efeitos de pagamento da empreitada de obras enquadráveis no número 2 supra, o qual, caso seja aprovado, apenas será pago aos candidatos após a prestação de garantia idónea de valor correspondente ao montante do adiantamento a realizar.
- 5.** Caso os candidatos cumpram o disposto no número anterior, o adiantamento de rendas poderá ser, no máximo, de 1 (um) ano a contar da data de celebração do contrato de arrendamento, sendo, em tal caso, e na sequência de vistorias técnicas às obras, pagos os montantes de acordo com o seguinte planeamento:
 - a) 25% do montante total do adiantamento no momento de assinatura do contrato de arrendamento;
 - b) 25% do montante total do adiantamento com o início das obras;
 - c) 25% do montante total do adiantamento após estarem concluídos mais de 50% dos trabalhos contratados; e
 - d) 25% do montante total do adiantamento no final das obras, após conclusão das mesmas.
- 6.** Para além do adiantamento de rendas previsto no número 4, pode o senhorio consignar ainda as rendas a que tenha direito para pagamento da empreitada das obras referidas no número 2 supra, desde que a Porto Vivo, SRU, aceite expressamente tal consignação de rendimentos.
- 7.** No caso previsto no número 2:
 - a) A celebração do contrato de arrendamento acontece em momento prévio ao início das respetivas obras;
 - b) Os efeitos do contrato de arrendamento apenas se começam a produzir após a data de conclusão e receção conjunta das obras pelo senhorio e pela Porto Vivo, SRU;
 - c) O contrato de arrendamento pode ser sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pela Porto Vivo, SRU.

8. Caso os candidatos não conclua(m) as obras no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do contrato de arrendamento, a Porto Vivo, SRU, poderá, em alternativa:

- a) denunciar o contrato de arrendamento unilateralmente, com efeitos imediatos, ficando os candidatos obrigados à devolução, no prazo de 10 (dez) dias, de todas as rendas que tenham recebido antecipadamente; ou
- b) substituir-se ao senhorio na realização das obras, ressarcindo-se do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento; ou
- c) conceder ao senhorio prazo adicional para conclusão das obras, sob pena de exercício de qualquer dos direitos referidos nas alíneas a) e b).

Artigo 8.º

Obrigações das partes

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, exceto nas situações expressamente previstas no mesmo, 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 integral cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio;
- d) Manter o locado segurado com apólice multirriscos;
- e) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil (obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias);
- f) 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. Durante a vigência do contrato de arrendamento, exceto nas situações expressamente previstas no contrato de arrendamento, a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, fica obrigada a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada até à efetiva desocupação do locado;
- b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina;

c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 10.º.

d) Assegurar, quando aplicável, as obrigações decorrentes do disposto no artigo 11.º destas Condições Gerais.

3. A Porto Vivo, SRU poderá, em condições excecionais, assumir a responsabilidade pelo pagamento das despesas e contribuições a pagar ao condomínio, respeitante à fração ou parte de prédio arrendados, já definidas ou a definir, nos termos e limites a incluir expressamente no contrato de arrendamento.

4. Nos casos em que a Porto Vivo, SRU, assuma encargos com o respetivo condomínio, poderá tal encargo ou parte do encargo ser transferido para os subarrendatários, definindo, neste caso, expressamente o respetivo contrato os critérios e limite máximo dos pagamentos a efetuar.

5. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea d) do número 1, pode a Porto Vivo, SRU, substituir-se ao senhorio na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro a Porto Vivo, SRU.

6. Na situação prevista no número anterior, a Porto Vivo, SRU ressarcir-se-á do custo de contratação ou renovação do seguro multirriscos por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 9.º

Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, quando aplicável:

a) 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, nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;

b) Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, a Porto Vivo, SRU, 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;

c) As reparações urgentes, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pela Porto Vivo, SRU, ou pelo subarrendatário;

d) Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por reparações urgentes as reparações destinadas a suprimir ou a 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;

e) Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve a Porto Vivo, SRU, 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;

f) 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;

g) 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 a Porto Vivo, SRU, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia;

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

i) O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum, é da responsabilidade do senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio, sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 8º.

Artigo 10.º

Restituição do locado

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, a Porto Vivo, SRU, em representação do 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 da Porto Vivo, SRU.

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.

4. 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.

5. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no número 1, nos termos da vistoria realizada, compete à Porto Vivo, SRU, 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 11.º

Arrendamento da totalidade das frações em imóveis em propriedade horizontal ou vertical

1. A Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, poderá, se aplicável e enquadrável no âmbito do PcS, tomar de arrendamento a totalidade das frações de imóveis que se encontrem em propriedade horizontal, ou ainda imóveis em propriedade total, assumindo, se assim vier a ser contratualizado: (i) no primeiro caso, a gestão do respetivo condomínio, e, (ii) em ambas as situações, as obras de manutenção ordinária do imóvel de acordo com o previsto no Plano de Manutenção da Porto Vivo, SRU.

2. A Porto Vivo, SRU não assegurará, em nenhum dos casos supra identificados, as despesas com obras de reparação ordinárias e extraordinárias, as quais permanecerão responsabilidade do senhorio.

Capítulo II – Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 12.º

Apresentação de propostas

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento podem apresentar propostas de contratualização de arrendamento habitacional, à Porto Vivo, SRU, 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 a Porto Vivo, SRU, em representação do 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 dispensados por terem data de inscrição na matriz anterior a 1951 e não tiverem, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
- 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 se tratar de arrendamento de fogos mobiliados;
- h) Quando aplicável, identificarem o número do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).

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 na titularidade de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem, mediante declaração escrita, o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, nos termos do PcS.

Artigo 13.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 outros programas municipais de habitação.

2. Excetuam-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 no (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, no âmbito do PcS, que incidam sobre locais 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 número 2 do artigo anterior;
- c) 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 cessado por incumprimento dos arrendatários ou com ordem de despejo efetiva no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento.

Artigo 14.º

Procedimento e condições da consulta pública para contratação de arrendamento

1. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições da Consulta Pública 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 e o número máximo de contratos de arrendamento a celebrar.

Artigo 15.º

Formalização de apresentação de propostas

- 1.** Durante o período fixado por despacho do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a divulgar, 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 inscrição 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.** 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** 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 16.º

Promessa unilateral de arrendamento

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

Artigo 17.º

Tramitação da CPCA

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das propostas nos termos e com toda a documentação a que se refere o artigo 15.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 18.º, ou da exclusão da candidatura.
2. 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.
3. As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo dos candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Porto Vivo, SRU.

Artigo 18.º

Verificações técnicas

1. As verificações técnicas de vistoria 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 15.º e a conformidade da renda proposta.
2. A informação referida no número anterior deve ser recolhida e inserida em ficha técnica, dando-se conhecimento do seu teor ao candidato.
3. A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 19.º

Decisão de contratar

- 1.** A Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, não fica obrigada 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 dos números seguintes.
- 2.** As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pela Porto Vivo, SRU, de modo a garantir uma oferta de arrendamento equilibrada na cidade, aplicando-se os critérios de avaliação referidos na consulta pública respetiva.
- 3.** Em caso de empate, a seleção far-se-á por recurso a sorteio.
- 4.** 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 do disposto nos artigos 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PcS.
- 5.** Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica a Porto Vivo, SRU autorizada a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal ‘Porto com Sentido’ de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 16.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.
- 6.** Os contratos de arrendamento serão outorgados pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da decisão de contratar.
- 7.** Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PcS têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Capítulo III – Benefícios Fiscais

Artigo 20.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, o 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 21.º

Benefícios fiscais

- 1.** Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com a Porto Vivo, SRU, em representação do 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 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 número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, nos termos do número 28 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- 4.** 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 68/2019, de 22 de maio.

Capítulo IV – Contratos Promessa de Arrendamento

Artigo 22.º

Contratos Promessa de Arrendamento

- 1.** Podem apresentar propostas para a celebração de contratos promessa de arrendamento, nos procedimentos de consulta pública para arrendamento previstos no Capítulo II, os proprietários, usufrutuários ou superficiários, ou os futuros proprietários, futuros usufrutuários ou futuros superficiários, consoante o sejam de imóveis já existentes a serem sujeitos a obras de conservação/reabilitação, ou a edificar, respetivamente.
- 2.** Aos contratos promessa de arrendamento a serem celebrados no âmbito do PcS, aplicam-se as presentes Condições Gerais, com as necessárias adaptações, designadamente as que resultam dos artigos seguintes do presente Capítulo.
- 3.** As propostas de contratação de contratos promessa de arrendamento apresentadas nos termos das presentes Condições Gerais consubstanciam promessas unilaterais de contratação válidas pelo prazo de 3 (três) meses.
- 4.** Apenas poderão candidatar-se na variante de promessa de arrendamento os imóveis que já tenham tido o respetivo projeto de arquitetura ou operação de loteamento, com a identificação das frações a construir, aprovados pelo Município do Porto, devendo fazer prova dessa circunstância no momento da submissão da respetiva candidatura.
- 5.** O formulário a que se refere o artigo 15.º das presentes Condições Gerais deve ser preenchido e instruído, para além de outros que possam vir a ser definidos pela Porto Vivo, SRU, com 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) Projeto de arquitetura ou operação de loteamento, com a identificação das frações a construir, e documento comprovativo da respetiva aprovação;
 - d) Projetos de especialidades e documento comprovativo da respetiva aprovação, caso estejam disponíveis;
 - e) Alvará de construção, caso o mesmo já tenha sido emitido;
 - f) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no artigo 5.º;

- g) Indicação da Área Bruta Privativa prevista do imóvel;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes Condições Gerais do PcS.

Artigo 23.º

Prazos

Os contratos promessa de arrendamento de imóveis poderão ser denunciados unilateralmente, com efeitos imediatos, pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, quando:

- a) os candidatos não sejam titulares de título legítimo que lhes permita executar a operação urbanística referente ao imóvel prometido arrendar no prazo que vier a ser estabelecido pela Porto Vivo, SRU, no âmbito da respetiva candidatura, atendendo ao projeto em causa e respetivo procedimento; ou
- b) após a emissão do alvará de construção, ou certidão de admissão de comunicação prévia, as obras no imóvel prometido arrendar, não tenham início nos 6 (seis) meses subsequentes;
- c) no caso de candidatura apresentada decorrente de uma operação de loteamento, as obras no imóvel prometido arrendar não tenham início nos 12 (doze) meses subsequentes à respetiva aprovação, ou
- d) as obras não forem concluídas e os imóveis entregues até 3 (três) anos após a emissão do alvará de construção.

Artigo 24.º

Renda

- 1.** Os proprietários, usufrutuários ou superficiários, ou os futuros proprietários, futuros usufrutuários ou futuros superficiários podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número 2 do artigo 5.º, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de promessas de arrendamento, no âmbito do PcS, nos termos do disposto no artigo 5.º *supra*.
- 2.** Os valores de renda propostos nos termos do número 1 *supra* serão, contudo, objeto de atualização nos termos dos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com as últimas atualizações divulgadas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), no momento em que os alojamentos sejam apresentados e em que é outorgado o contrato de arrendamento prometido (após emissão do alvará de utilização), com o limite dos montantes constantes da tabela do número 2 do artigo 5.º.

3. A atualização da renda prevista no número anterior não pode implicar uma redução do valor da mesma, exceto se a manutenção da isenção fiscal em sede de IRS/IRC assim o impuser, e o Senhorio não quiser abdicar dela.

Artigo 25.º

Decisão de contratar

1. As propostas recebidas para a celebração de contratos promessa de arrendamento são hierarquizadas e selecionadas pela Porto Vivo, SRU de modo a garantir uma oferta de arrendamento equilibrada na cidade.

2. A ordenação das propostas será efetuada, nomeadamente, através da aplicação critérios de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública.

3. Neste procedimento aplica-se o previsto no artigo 19.º destas Condições Gerais, com as devidas adaptações.

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 26.º

Âmbito de aplicação

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

Capítulo II – Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 27.º

Forma de atribuição

1. A atribuição das habitações em regime de subarrendamento, objeto do presente procedimento, é efetuada através de sorteio, sendo utilizada uma plataforma eletrónica dinâmica, desenvolvida pela Porto Vivo; SRU, que permite 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.
3. Em situações excecionais e de necessidade comprovada, os imóveis podem ser utilizados para alojamento temporário, num período máximo de 18 meses, de pessoas ou agregados, cujas habitações estejam a ser objeto de obras de reabilitação e cuja operação urbanística respetiva seja da gestão da Porto Vivo, SRU, que assumirá, neste caso, o pagamento da totalidade da renda independentemente da renda efetivamente paga pelo beneficiário do alojamento temporário.

Artigo 28.º

Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

1. São admitidos os candidatos que reúnam as seguintes condições:

- a) Pessoas singulares com idade igual ou superior a 18 anos, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos;
- b) Tenham obtido no ano fiscal a que diz respeito o artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, 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 elemento no mínimo, dois elementos no máximo;
 - ii) T2 ou maior: um elemento por quarto no mínimo, dois elementos por quarto, no máximo.

2. Poderão constituir exceção à alínea c) do número anterior os casos devidamente comprovados nos quais poderão não ser aplicados os limites mínimos por tipologia estabelecidos, nomeadamente gestantes e agregados monoparentais, com dependentes menores, sem guarda exclusiva ou partilhada.

3. A Porto Vivo, SRU poderá adotar critérios de preferência, desde que estes visem:

- a) Mitigação do impacto ambiental: aproximar o local de residência ao de trabalho por forma a minimizar as deslocações;
- b) Atração de casais jovens: rejuvenescer o tecido urbano;
- c) Atração de famílias com crianças em idade escolar: criar laços afetivos com a cidade;
- d) Assegurar habitação a cidadãos portadores de deficiência.

4. Sem prejuízo do disposto nos números 1 e 2 *supra*, e dos critérios de preferência ali estabelecidos, podem, ainda, apresentar candidatura estudantes do ensino superior para efeito de «residência temporária de estudantes do ensino superior», aplicando-se, nestes casos, o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, nomeadamente o disposto nos artigos 6.º, números 2 e 4, e 15.º, números 2 e 3.

Artigo 29.º

Rendas e subsídio ao arrendamento

1. O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado tendo por referência a renda fixada no contrato de arrendamento (renda contratada: R_c), e a aplicação do subsídio de renda (S) calculado nos termos do número 3. do presente artigo, salvaguardando-se o disposto nos números 4. e 5.

2. Atenta a possibilidade de ser atribuído um subsídio ao arrendamento, são estabelecidos os seguintes limites relativamente às rendas máximas (R_{max}) a que os agregados se podem candidatar, considerando-se, para este efeito, que o respetivo rendimento mensal bruto é igual ao rendimento global a dividir por 12 (RMB):

a) Regime regra – a renda máxima (R_{max}) a que o agregado se pode candidatar não pode exceder:

$R_{max} = 0,50x \text{ RMB};$

b) No caso de agregado com dois dependentes a cargo ou em caso de agregado monoparental, com um dependente a cargo, a renda máxima (R_{max}) a que o agregado se pode candidatar não pode exceder:

$R_{max} = 0,60x \text{ RMB};$

c) No caso de agregados com três ou mais dependentes a cargo ou em caso de agregado monoparental, com dois ou mais dependentes a cargo, a renda máxima (R_{max}) a que o agregado se pode candidatar não pode exceder:

$R_{max} = 0,70x \text{ RMB}.$

3. Sem prejuízo dos números 4. e 5., sempre que a renda contratada (R_c) exceda 35% do rendimento mensal bruto do agregado (em que $RMB = \text{Rendimento Global} / 12$), o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$S = R_c - 0,35 \times RMB,$

tendo este subsídio ao arrendamento (S) por limite 30% da renda contratada.

4. No caso de agregados com dois dependentes a cargo ou em caso de agregado monoparental, com um dependente a cargo, o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a fórmula referida no número 3., calculando-se o RMB, neste caso, da seguinte forma:

RMB= Rendimento Global / 12 / Fator Ponderação (soma)

Critério	Fator de Ponderação
1º Adulto Não Dependente	1
Por cada dependente	0,25

neste caso, o subsídio à renda tem como limite 41,67% do valor da renda contratada.

5. No caso de agregados com três ou mais dependentes a cargo ou em caso de agregado monoparental, com dois ou mais dependentes a cargo, o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a fórmula referida no número 3., calculando-se o RMB, neste caso, da seguinte forma:

RMB= Rendimento Global / 12 / Fator Ponderação (soma)

Critério	Fator de Ponderação
1º Adulto Não Dependente	1
Por cada dependente	0,25
Monoparental	0,25

neste caso, o subsídio à renda tem como limite 50% do valor da renda contratada.

6. As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação em vigor e no número 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 30.º

Fim das habitações

1. As habitações a subarrendar destinam-se exclusivamente a habitação permanente de agregados familiares.
2. Em casos excecionais e nos termos das presentes “Condições Gerais”, podem destinar-se a alojamento temporário ou a residência temporária de estudantes do ensino superior.

Artigo 31.º

Processo de inscrição

1. As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas online admitindo-se, contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente 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 prévia, dentro do prazo estipulado pela Porto Vivo, SRU.
4. Será publicitada em mais do que um meio e local a lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio.

Artigo 32.º

Impedimentos

Está impedido de tomar ou manter o subarrendamento 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 fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no Município do Porto, com tipologia e acessibilidade adequada à sua utilização pelo agregado em causa (exceto se estiver em mau estado de conservação ou ruína);
- b) Esteja a usufruir de apoios, nomeadamente 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 33.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 34.º

Sorteio

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

Capítulo III – Contrato de subarrendamento

Artigo 35.º

Regime

1. O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, reduzido do período necessário ao cumprimento e salvaguarda das obrigações estabelecidas entre a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, e o Senhorio, nas presentes “Condições Gerais” e no respetivo contrato de arrendamento, não havendo lugar à renovação automática do contrato de subarrendamento.
2. Caso o correspondente contrato de arrendamento venha a ser renovado, podem as partes acordar na renovação do contrato de subarrendamento, salvaguardando-se, igualmente, as obrigações e prazos estabelecidos entre a Porto Vivo, SRU, e o Senhorio.
3. Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.

4. Ao contrato de subarrendamento são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições dos Capítulos III, VII (com exceção do número 3 do artigo 37.º), X, o artigo 43.º e o artigo 44.º do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto.
5. O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.
6. O contrato de subarrendamento fica sujeito ao regime de arrendamento público.

PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 36.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 as aprova.