



PROGRAMA MUNICIPAL 'Porto com Sentido'

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

Consulta Pública para Contratação de Promessa de Arrendamento (CPCPA)

Aprovado em reunião do Conselho
de Administração da Porto Vivo,
SRU, de 10 de setembro de 2024



CONSULTA PÚBLICA PARA CONTRATAÇÃO DE PROMESSA DE ARRENDAMENTO

O presente procedimento de Consulta Pública para contratação de promessa de arrendamento é promovido pela Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., com sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1862, 9.º andar, 4350-158 Porto, e destina-se à contratação de promessa de arrendamento, para a futura celebração de contratos de arrendamento para fins habitacionais por parte do Município do Porto, no âmbito do Programa 'Porto com Sentido' (PcS), 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, atualizado¹, criado em conformidade com o Regime de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na redação atual, e em legislação complementar, e sujeito aos princípios gerais estabelecidos no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

1. OBJETO DA CONSULTA

1.1. O presente procedimento de Consulta tem por objeto a celebração de contratos promessa de arrendamento por parte do 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 (doravante, podendo ser designado "Promitente Arrendatário"), de imóveis destinados a habitação, os quais serão, após a conclusão das respetivas obras de reabilitação ou edificação, e verificadas que estejam as condições previstas no Ponto 5. da presente Consulta, convertidos em contratos de arrendamento, celebrados pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do

¹ A primeira alteração às Condições Gerais do Programa foi 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, a segunda alteração às Condições Gerais do Programa foi 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, a terceira alteração às Condições Gerais do Programa foi 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 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.



Porto, no âmbito do Programa Municipal 'Porto com Sentido', adiante designado Programa PcS, com finalidade de subarrendamento em Regime de Arrendamento Acessível.

1.2. Os imóveis objeto dos contratos de arrendamento prometidos serão, por seu turno, objeto de subarrendamento no âmbito do Regime de Arrendamento Acessível através de concurso, conforme descrito nas Condições Gerais do Programa PcS, adiante designadas por 'Condições Gerais'.

1.3. O Município do Porto, representado pela Porto Vivo, SRU, celebrará contratos promessa de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários (doravante, designados "Promitentes Senhorios"), de imóveis já existentes, a serem sujeitos a obras de conservação/reabilitação, ou a edificar, desde que reúnam as condições descritas nas Condições Gerais e na presente Consulta, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos sorteados.

1.4. Poderão, também, ser celebrados contratos promessa de arrendamento para fins habitacionais com os futuros proprietários, futuros usufrutuários ou futuros superficiários de imóvel cuja aquisição ou constituição do direito esteja condicionada a decisão favorável de contratar no âmbito da presente Consulta, para posterior execução de obras de conservação, reabilitação ou edificação, desde que reúnam as condições descritas nas Condições Gerais e na presente Consulta, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos sorteados.

1.5. A celebração de contratos promessa de arrendamento será realizada de acordo com as necessidades da procura que se verificarem e das verbas disponíveis para o Programa PcS, em cada momento.

1.6. Apenas se aceitará candidaturas de imóveis/alojamentos prometidos arrendar cujo somatório da área bruta privativa e área bruta dependente (conforme caderneta predial urbana), ou cuja área bruta (conforme definição do Regulamento Geral das Edificações Urbanas – RGEU) seja superior a 40m² para a Tipologia T0, e superior a 52m² nos restantes casos.

1.7. Os imóveis/alojamentos prometidos arrendar serão colocados no mercado de arrendamento acessível municipal a partir do momento em que seja celebrado o contrato de arrendamento prometido, o que acontecerá quando as obras a realizar nos



mesmos se encontrem concluídas e tenha sido emitido o respetivo alvará de autorização de utilização.

2. CONDIÇÕES

2.1. Apenas poderão integrar candidatura os projetos/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 condição no momento da submissão da respetiva candidatura, e desde que cumpram os demais requisitos previstos na presente Consulta e nas Condições Gerais.

2.2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, mediante solicitação do futuro candidato, poderão ser submetidos a aprovação prévia projetos/imóveis que, apesar de ainda não terem projeto de arquitetura ou operação de loteamento aprovado, se encontrem já em fase que permite conhecer o respetivo conteúdo, ficando, neste caso, a celebração dos contratos promessa respetivos, sujeita à condição da aprovação do projeto de arquitetura ou da operação de loteamento correspondente.

2.3. Os pedidos de aprovação prévia são submetidos por email – portocomsentido@portovivosru.pt –, acompanhados dos elementos existentes, devendo conter a localização, descrição, composição, tipologia das frações a edificar, respetivas áreas e proposta de rendas, bem como documento de identificação do requerente.

2.4. No prazo de 15 dias úteis, a Porto Vivo, SRU, analisa o pedido e decide sobre o mesmo, observando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos pontos 5., 6., 7. e 8. da presente Consulta.

2.5. A presente Consulta decorrerá até dia 31 de dezembro de 2025.

2.6. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, a presente Consulta é publicitada por meios eletrónicos, no sítio da internet 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.

3. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Os interessados podem, durante todo o período em que a presente Consulta estiver aberta, solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos



elementos da Consulta, preferencialmente através de e-mail para o endereço portocomsentido@portovivosru.pt.

4. VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO

4.1. O valor máximo das rendas a pagar é calculado com base nas regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível (atualmente designado Programa de Apoio ao Arrendamento), 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.

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

Limites Máximos de Renda por Tipologia

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

4.3. Os interessados podem apresentar propostas de valor de renda mensal iguais ou inferiores aos limites máximos previstos no ponto 4.2. (mas nunca superior ao decorrente da aplicação da Portaria n.º 176/2019), sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de promessas de arrendamento.

4.4. Os valores de renda propostos nos termos do ponto 4.2. *supra* serão, contudo, objeto de atualização quando for outorgado o contrato de arrendamento prometido, de acordo com as últimas atualizações divulgadas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) referentes ao indicador dos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, com o limite dos montantes constantes da tabela do ponto 4.2. atualizada aos valores vigentes à data.



4.5. 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.

5. APRESENTAÇÃO DA CANDIDATURA

5.1. Podem apresentar propostas para a celebração de contratos promessa de arrendamento 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.

5.2. As candidaturas são submetidas por formulário eletrónico disponível no site da Porto Vivo, SRU – <https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt> – ou, na eventualidade das condições técnicas não o permitirem, poderá ser requerido o respetivo formulário através de email ou presencialmente na sede, pelo que a candidatura poderá, nesta circunstância, após a sua assinatura por parte do candidato ou representante legal, ser remetida por email – portocomsentido@portovivosru.pt –, acompanhada dos elementos referidos em 5.3., 5.4. e 5.5., em formato PDF, por correio postal registado com aviso de receção (que determinará a data de receção para efeitos de prazos no âmbito desta Consulta, nomeadamente para os efeitos do ponto 7.9.), dirigido à sede da Porto Vivo, SRU, ou entregue presencialmente, nas instalações da Porto Vivo, SRU, mediante marcação prévia.

5.3. O formulário eletrónico ou, em alternativa, o formulário em papel, deve obrigatoriamente integrar os seguintes dados:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, ou dos 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, e indicação do número de telefone de contacto, morada ou sede, e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com Certidão Permanente do Registo Predial e Caderneta Predial Urbana válidas;
- c) Indicação do tipo de edifício (ou seja, edifício de apartamentos, moradia em banda, moradia geminada ou moradia isolada), no caso de se tratar de prédio



em regime de propriedade horizontal (deve ser apresentado o respetivo título constitutivo quando exista), ou com divisão(ões) suscetível(eis) de utilização independente, ou se se tratar de prédio em regime de propriedade total sem divisões suscetíveis de utilização independente;

- d) Indicação da(s) tipologia(s) e respetivas(s) área(s)² prevista(s) do imóvel e dos alojamentos a reabilitar ou edificar, e respetiva(s) certificação(s) energética(s) (ainda que provisória(s)), com indicação adicional se incluirá lugar(es) de estacionamento por alojamento, se cada alojamento possuirá equipamentos (entende-se por equipada quando a habitação possui, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro) e se será mobilada (entende-se por mobilada quando a habitação possui, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes em função da tipologia, bem como um sofá ou cadeirão);
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no Ponto 4.2., para cada alojamento previsto no projeto/imóvel que integra a candidatura para arrendamento futuro; o valor da proposta é expresso em euros e indicado em algarismos; na eventualidade da proposta ser apresentada em papel, deve o valor da proposta ser apresentado em algarismos e por extenso, prevalecendo, no caso de divergência entre os valores indicados, o valor por extenso;
- f) Declarações de não dívida à Segurança Social e à Autoridade Tributária;
- g) Declaração de aceitação expressa e incondicional dos termos desta Consulta e das Condições Gerais, devendo estar devidamente preenchida no formulário de candidatura a quadrícula referente à leitura e aceitação, pelo candidato, de todas as regras aí constantes.

5.4. As candidaturas são instruídas com os seguintes documentos (a apresentar sempre e apenas em suporte digital, salvo se as condições técnicas não o permitirem):

² Deverão ser indicadas as respetivas áreas previstas no projeto para o imóvel, em concreto:

- áreas do prédio: área total do terreno, área de implantação do edifício e área do terreno integrante dos alojamentos;
- áreas específicas dos alojamentos: área do terreno integrante, área bruta privativa e área bruta dependente.



- a) autenticação através de Chave Móvel Digital ou com Cartão de Cidadão ou cópia do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade e do cartão de identificação fiscal, ou passaporte e autorização de residência em território nacional, se aplicável;
- b) no caso de pessoa coletiva, cópia da certidão permanente do registo comercial válida e do Registo Central do Beneficiário Efetivo;
- c) cópia da certidão permanente do registo predial válida;
- d) cópia da caderneta predial do imóvel;
- e) projeto de arquitetura aprovado, com respetivo caderno de encargos, mapa de medições, e listagem de materiais, ou operação de loteamento aprovada, com descrição e identificação de todos os alojamentos, por tipologias, áreas e materiais;
- f) cronograma de trabalhos, com estimativa do desenvolvimento das várias etapas do projeto e indicação expressa da data previsível para conclusão das obras;
- g) na condição específica de futuros proprietários, cópia do contrato promessa de compra e venda ou, na sua falta, declaração assinada pelo atual proprietário que ateste a existência de um contrato promessa de compra e venda celebrado entre este e o Candidato;
- h) nas condições específicas de futuros usufrutuários ou futuros superficiários cópia do título constitutivo do direito ou, na sua falta, uma declaração assinada pelo atual proprietário da transmissão desse direito para o Candidato.

5.5. Caso existam, no momento da candidatura, devem ainda ser apresentados:

- a) projetos de especialidades e documento comprovativo da respetiva aprovação;
- b) certificado energético provisório;
- c) alvará de construção e projeto de execução.

5.6. Os documentos referidos nas alíneas d) e e) do ponto 5.4. e a) e c) do ponto 5.5. deverão ser submetidos no site da Porto Vivo, SRU indicado no ponto 5.2., no formato PDF ou PDF-A.

5.7. Não sendo apresentados com a candidatura os documentos constantes do ponto 5.5., devem ser apresentados logo que fiquem disponíveis, sempre em formato digital,



devendo ser anexados ao formulário eletrónico de candidatura, ou, na eventualidade de indisponibilidade do mesmo, ser remetidos por email, por correio postal ou entregues presencialmente.

5.8. Se o envio das candidaturas for efetuado por correio postal, o candidato será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrega dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das candidaturas.

5.9. A candidatura é apresentada pelo candidato ou pelo seu representante legal, devendo, neste caso, apresentar o respetivo documento comprovativo.

5.10. Cada candidatura pode integrar vários alojamentos, os quais poderão ser distribuídos por um ou mais projetos/imóveis de reabilitação, conservação ou edificação, pelo que os interessados poderão preencher tantos formulários de candidatura quantos os projetos/imóveis que queiram candidatar, com a devida identificação de cada alojamento prometido. Entende-se, portanto, que uma candidatura poderá englobar apenas um projeto/imóvel, o qual, por sua vez, poderá integrar um ou mais alojamentos, podendo ser apresentadas múltiplas candidaturas.

5.11. Se, por conveniência de compatibilização do projeto base de arquitetura com os projetos de especialidades e destes com o projeto de execução ou por introdução de alterações às condições da licença no decorrer da obra, a configuração do imóvel, objeto da candidatura apresentada, vier a ser alterada, nomeadamente no que respeita à sua tipologia, a mesma deverá ser comunicada pelo Candidato / Promitente Senhorio, nos termos do Ponto 9., e manter-se-á válida mediante declaração de aceitação da Porto Vivo, SRU.

5.12. As propostas de contratação de contratos promessa de arrendamento apresentadas nos termos da presente Consulta e das Condições Gerais consubstanciam promessas unilaterais de contratação válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

5.13. Até ao momento da celebração do contrato promessa de arrendamento, pode o candidato apresentar a desistência da candidatura sem qualquer penalização.

5.14. A proposta deve, sob pena de exclusão, obedecer às formalidades referidas na presente Consulta.



5.15. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito dos termos da presente Consulta ou das Condições Gerais determinam a exclusão das candidaturas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

6. EXCLUSÃO DAS PROPOSTAS

6.1. Não podem candidatar-se 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.

6.2. Excetuam-se do previsto no 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 regime jurídico da urbanização e edificação (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 extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida.

6.3. Não serão celebrados contratos promessa de arrendamento pelo Município do Porto que incidam sobre alojamentos que, tendo estado arrendados, o proprietário tenha comunicado ao arrendatário, na qualidade de senhorio, a cessação do arrendamento por denúncia ou oposição à renovação nas circunstâncias previstas no artigo 13.º n.ºs 3 e 4 das Condições Gerais.

6.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 19.º n.º 1 das Condições Gerais e no Ponto 1.5. do presente, serão excluídas as propostas relativamente às quais se verifique que:

- a) Sejam apresentadas fora do prazo estabelecido no ponto 2.5.;
- b) Não obedeçam às formalidades exigidas nos pontos 2., 4. e 5. da presente Consulta;
- c) Apresentem uma proposta de valor de renda superior ao fixado para a respetiva tipologia, conforme estabelecido nas Condições Gerais e no ponto 4.2. da presente Consulta;
- d) Obtenham pontuação inferior a 20 pontos, nos termos do ponto 7 da presente Consulta.



7. ANÁLISE DA CANDIDATURA

7.1. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da receção das candidaturas a que se refere o ponto 5., a Porto Vivo, SRU notifica, preferencialmente por correio eletrónico, os candidatos da sua aceitação ou exclusão, podendo conceder um prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

7.2. Ainda que as notificações sejam realizadas por correio eletrónico, os candidatos poderão consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Porto Vivo, SRU, devendo proceder a marcação prévia para o efeito.

7.3. Cada candidatura é objeto de análise técnica por parte de um Júri, podendo realizar-se, caso se encontre o projeto em fase de obra, uma Verificação Técnica complementar para aferir do estado da obra.

7.4. O Júri da presente Consulta tem, para além de outras que lhe sejam atribuídas neste âmbito, competência para negociar com o candidato o conteúdo da candidatura apresentada, nomeadamente no que respeita ao valor da renda proposto para cada alojamento, bem como, quanto à seleção de entre o conjunto de alojamentos apresentados na candidatura, para decisão e fundamentação de projetos de decisão ao candidato para efeitos de audiência prévia. O Júri tem ainda competência, para efeitos de celebração do contrato de arrendamento prometido, de revisão da renda acordada, conforme determinado no ponto 11.5.

7.5. Numa cadênciã bimensal ou em cada somatório de três candidaturas válidas, dar-se-á início a um Processo de Análise e Aceitação de Projetos (PAAP), em que as candidaturas são selecionadas e hierarquizadas pela Porto Vivo, SRU.

7.6. Para efeitos de hierarquização das candidaturas, são tidos em consideração os seguintes fatores e respetivas ponderações:

- a) Valor da renda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa – 40%;
- b) Relevância da intervenção proposta para a execução das políticas de reabilitação urbana e de habitação do Município – 30%;
- c) Prazo de execução previsto para a intervenção após licenciamento – 30%.

7.7. A pontuação final de cada candidatura, numa escala de 0 a 100 pontos, será obtida através da seguinte fórmula:

$$P=(0,4 \times Pr) + (0,3 \times Pp) + (0,3 \times PI)$$



Sendo que,

Pr = 100, se a diferença for maior que -20,00% entre o valor da renda por m2 proposto (R) e o valor de referência por m2 (Vref), tendo em conta a Área Bruta Privativa, se considerado o teto máximo fixado por tipologia, conforme apresentado no ponto 4.2.

Pr = 80, se a diferença se situar entre -19,99% e -10,00% entre o valor da renda por m2 proposto (R) e o valor de referência por m2 (Vref), tendo em conta a Área Bruta Privativa, se considerado o teto máximo fixado por tipologia, conforme apresentado no ponto 4.2.

Pr = 40, se a diferença se situar entre -9,99% e -5,00% entre o valor da renda por m2 proposto (R) e o valor de referência por m2 (Vref), tendo em conta a Área Bruta Privativa, se considerado o teto máximo fixado por tipologia, conforme apresentado no ponto 4.2.

Pr = 0, se o valor da renda por m2 proposto (R) e o valor de referência por m2 (Vref) coincidirem ou tenderem para o intervalo até -4,99%.

Em que:

Pr = pontuação atribuída ao critério renda;

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

Vref = Valor máximo fixado por tipologia, conforme apresentado no ponto 4.2., por m2 de Área Bruta Privativa proposta para a habitação.

Pp = 100, se a intervenção se situar em área de reabilitação urbana

Pp = 50, no caso de a intervenção não se situar em área de reabilitação urbana

Em que:

Pp = pontuação atribuída ao critério referente à relevância da intervenção no contexto das políticas de reabilitação Urbana e de habitação do Município.

PI = 100, se a intervenção após licenciamento seja concluída no prazo de 6 meses

PI = 80, se a intervenção após licenciamento seja concluída no prazo de 18 meses

PI = 60, se a intervenção após licenciamento seja concluída no prazo de 24 meses

PI = 40, se a intervenção após licenciamento seja concluída no prazo de 48 meses

PI = 0, se o prazo ultrapassar os 48 meses, dando lugar a exclusão da candidatura



Em que:

PI = pontuação atribuída ao critério referente ao prazo de execução previsto para a intervenção após licenciamento.

7.8. Serão consideradas aprovadas as candidaturas que obtiverem classificação final igual ou superior a 20 pontos e não aprovadas as candidaturas que obtiverem classificação final inferior àquela pontuação. Todos os resultados serão apresentados com duas casas decimais.

7.9. Em caso de empate entre os candidatos, quando atingido o limite de quota disponível nesta Consulta, depois de obtida a classificação final, prevalece a data da submissão da candidatura ou, se necessário, a hora de submissão.

7.10. 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.

8. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO

8.1. Após decisão favorável em sede de PAAP por parte da Porto Vivo, SRU, esta apresenta ao Município do Porto a lista final de candidaturas aprovadas para efeito de adjudicação.

8.2. O Contrato Promessa de Arrendamento será outorgado pelo Município do Porto, ou pela Porto Vivo, SRU, em sua representação, e deve ser celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da decisão de contratar.

8.3. Os contratos promessa de arrendamento celebrados ao abrigo do PcS têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

9. VERIFICAÇÕES TÉCNICAS APÓS CELEBRAÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO

9.1. Após a outorga do Contrato Promessa de Arrendamento, os Promitentes Senhorios, obrigam-se a notificar por escrito, via email – portocomsentido@portovivosru.pt – ou por correio postal registado com aviso de receção dirigido à sede da Porto Vivo, SRU, com



vista ao registo do início das obras ou ao agendamento da verificação técnica do imóvel, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após:

- a) o início das obras no imóvel prometido arrendar, uma vez verificada a existência do título legítimo, designadamente alvará de construção ou outro legalmente estabelecido, que lhe permita executar a operação urbanística referente ao imóvel em causa;
- b) a emissão do alvará de autorização de utilização com vista à entrega do imóvel em regime de arrendamento acessível;
- c) qualquer alteração que seja realizada no projeto no decorrer da obra.

9.2. As verificações técnicas do imóvel, designadamente o acompanhamento da obra, são realizadas pela Porto Vivo, SRU, ou por quem esta indicar, acompanhadas pelo Promitente Senhorio ou por quem este indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de execução da obra, as condições de habitabilidade, a verificação da sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do ponto 7. desta Consulta, do previsto nas Condições Gerais e a conformidade das condições dos alojamentos com os fatores determinantes do valor da renda proposto.

9.3. A informação referida no número anterior deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é validada, assinada e rubricada pela Porto Vivo, SRU, ou por quem esta indicar, e pelo Promitente Senhorio ou por quem este indicar, a qual fará parte integrante do contrato promessa de arrendamento.

10. PRAZO DE MANUTENÇÃO DO CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO

10.1. Os contratos promessa de arrendamento de imóveis poderão ser denunciados unilateralmente, com efeitos imediatos, pelo Município do Porto, sem que seja devido qualquer valor entre as partes, 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. após a emissão do alvará de construção, as obras no imóvel prometido arrendar, não tenham início nos 6 (seis) meses subsequentes; ou

d) as obras não forem concluídas e os imóveis entregues até 3 (três) anos após a emissão do alvará de construção.

10.2. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, poderá ser concedido novo prazo para a verificação de qualquer das condições, desde que seja apresentado pelo candidato fundamento válido que seja aceite pela Porto Vivo, SRU.

11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PROMETIDO

11.1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após notificação a realizar pelo Promitente Senhorio à Porto Vivo, SRU, que informe sobre a emissão do alvará de autorização de utilização do imóvel prometido, esta notifica aquele, preferencialmente por via eletrónica, do agendamento da verificação técnica a realizar para efeitos de proposta de adjudicação pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, dos contratos de arrendamento prometidos.

11.2. Nos casos em que a verificação técnica conclua uma não conformidade do imóvel prometido (no todo ou em parte) com o projeto objeto de candidatura, pode a Porto Vivo, SRU conceder um prazo para apresentação de fundamentação e informação complementar ou para, quando possível, sanar essa desconformidade. Na eventualidade da não apresentação da documentação solicitada, pode a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, decidir pela não aceitação do imóvel (no todo ou em parte).

11.3. A apresentação de fundamentação e informação complementar pelo Promitente Senhorio nos termos do Ponto anterior, é sujeita a análise pelo Júri da presente Consulta que, posteriormente, notifica o candidato do projeto de decisão para efeitos de audiência prévia.

11.4. Para efeito da celebração dos contratos de arrendamento prometidos pode o Júri da presente Consulta solicitar documentação atualizada ou complementar relativa ao Promitente Senhorio/proprietário e/ou ao imóvel candidato, designadamente, cópia do



documento de identificação, certidão permanente do Registo Predial, caderneta predial urbana, certidão permanente do Registo Comercial, comprovativo das ligações e autorização de utilização das redes prediais de água e esgotos, eletricidade e gás.

11.5. O preço do valor da renda será objeto de atualização conforme definido no Ponto 4.4., competindo ao Júri da presente Consulta realizar a notificação ao promitente senhorio para exercício do direito de audiência prévia, considerando a atualização do valor da renda que decorre da apresentação da documentação atualizada e da aferição do indicador publicado pelo INE, à data, relativo ao valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, referente aos últimos 12 meses, para cada freguesia do concelho do Porto, com o limite dos montantes constantes da tabela do ponto 4.2. atualizada aos valores vigentes à data.

11.6. Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, autorizada a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal 'Porto com Sentido' de Renda Acessível.

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

11.8. 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, em representação do Município do Porto, 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.

11.9. Aos Contratos de Arrendamento Prometidos aplicam-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos Capítulos II e III das Condições Gerais.

11.10. As notificações a realizar no âmbito dos Pontos 11.1., 11.2. e 11.3., são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Porto Vivo, SRU.



12. FORMALIDADES E OBRIGAÇÕES PÓS CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PROMETIDO

12.1. Nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos:

- a) O proprietário, usufrutuário ou superficiário deve promover, enquanto Senhorio e nos termos legais, ao registo do arrendamento junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- b) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos na Lei.

12.2. O Município do Porto obriga-se a declarar e reconhecer que os contratos de arrendamento celebrados por um prazo igual ou superior a 5 anos, ao abrigo do presente procedimento concursal se enquadram em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão, pelas entidades competentes, de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração dos contratos, previsto no art.º 20.º do DL 68/2019 e/ou nos termos do n.º 3 do artigo 71.º-A, do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

12.3. A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores aplicada a contratos de arrendamento celebrados no âmbito da presente Consulta está dependente da manutenção das respetivas normas habilitantes da legislação aplicável.

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

12.5. A Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, pode substituir-se ao Senhorio em caso de incumprimento deste na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiária do referido seguro, sendo ressarcida do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento firmado.



12.6. No que respeita a obras de manutenção ordinária dos alojamentos (1. fração de imóvel construído em propriedade horizontal; 2. unidade independente distinta e isolada de qualquer outra, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública), unitariamente considerados, ou das zonas/espacos comuns do edifício quando todas as frações deste integrem o Programa Porto com Sentido, aplica-se o previsto no Plano de Manutenção da Porto Vivo, SRU.

12.7. É da responsabilidade do Senhorio executar, nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento, ainda que se deva ter em conta o apresentado de seguida:

- a) Caso o Senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, a Porto Vivo, SRU, em representação do 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;
- b) As reparações urgentes, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pela Porto Vivo, SRU, ou pelo subarrendatário;
- c) Para efeitos do disposto na alínea 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;
- d) 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;
- e) 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;



- f) Excetuam-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;
- g) 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;

12.8. 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 às que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização, atendo-se ao disposto de seguida:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Caso seja necessário realizar obras 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.

13. PROTEÇÃO DE DADOS

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa do Porto, E.M, S.A, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados EU2016/679 do P. E. e do Conselho de 27 de abril (RGPD), informa que todos os dados pessoais solicitados nesta Consulta têm como objetivo a instrução e comprovação das candidaturas aos fins da Consulta Pública para contratação de arrendamento, e, em geral, a administração e gestão do contrato de arrendamento celebrado, nomeadamente, gestão do relacionamento pré-contratual, contratual e pós-contratual, conservando-os durante todo o período de execução do contrato, sendo os mesmos destruídos no fim do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, quando a ela houver lugar. No caso de exclusão ou remoção da candidatura, os dados pessoais recolhidos no âmbito da presente Consulta serão destruídos decorrido o prazo de um ano após a notificação da exclusão ou remoção da candidatura.

14. CANDIDATURAS

14.1. A presente Consulta foi atualizada de acordo com a versão atual das Condições Gerais do PcS, 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, mantendo o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 2025.

14.2. As candidaturas já apresentadas manterão os respetivos efeitos, não podendo ser, de modo algum, prejudicadas ou modificadas, em virtude de qualquer alteração agora efetuada, exceto quando for mais favorável ao respetivo candidato.