PROGRAMA MUNICIPAL

‘Porto com Sentido’

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

Consulta Pública para Contratação de Arrendamento

Aprovado em reunião do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, em 05 de Maio de 2026

CONSULTA PÚBLICA PARA CONTRATAÇÃO DE ARRENDAMENTO

O presente procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento é promovido pela Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., com sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1862, 9.º andar, 4350-158 Porto, e destina-se à contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte da Porto Vivo, SRU, em representação 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, atualizado[1], 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.

I. OBJETO DA CONSULTA.

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

2. O Município do Porto, representado pela Porto Vivo, SRU, não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por

[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, 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, a quinta alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 16 de junho de 2025 e em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 30 de junho de 2025, e a sexta alteração às Condições Gerais do Programa aprovada em reunião do Executivo Municipal de 31 de março de 2026 e em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 04 de maio de 2026.

adequados, em razão das necessidades e das verbas disponíveis e cabimentadas para o efeito.

3. O procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento decorrerá até dia 31 de dezembro de 2029 com realização de Processos de Verificação e Aceitação de Imóveis (PVAI), nos termos constantes da parte VIII., pelo menos numa cadência mensal em cumprimento do disposto nas partes IV. a VII.

4. Os contratos de arrendamento a celebrar obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes da legislação do arrendamento acessível e das "Condições Gerais" do PcS, aprovado pelo Município do Porto.

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

II. CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO.

1. Os contratos de arrendamento para fins habitacionais são celebrados por um período de 5 (cinco) anos.

2. Podem, ainda, ser celebrados contratos de arrendamento pelo período de 3 (anos) e 6 (seis) meses, ficando os mesmos, neste caso, excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos.

3. Os contratos de arrendamento renovam-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se 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.

4. Em alternativa à oposição à renovação automática prevista no número anterior, o Senhorio ou a Porto Vivo, SRU poderão, respeitada que seja a antecedência prevista para a oposição à renovação, apresentar proposta de renovação do contrato por um período inferior à prevista automaticamente. Caso seja alcançado um acordo quanto à renovação do contrato nestes termos, o referido acordo deverá ser formalizado através de aditamento ao contrato.

5. Os candidatos aceitam expressamente que:

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

III. RENDA.

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

Limites Máximos de Renda por Tipologia

Tipologia	Limite Máximo de Valor da Renda
T0	536,76 €
T1	562,32 €
T2	848,59 €
T3 e superiores	971,28 €

2. Os valores máximos de renda “PcS”, referidos no número anterior são atualizados em janeiro de cada ano, de acordo com os coeficientes de atualização publicados em Diário da República, nos termos do disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, não podendo ultrapassar o limite previsto na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, na sua redação em vigor.

3. Os candidatos podem apresentar candidaturas de valor de renda mensal inferior aos limites máximos estabelecidos nos pontos anteriores.
4. O valor da renda mensal proposto na candidatura é um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas no âmbito do PcS.
5. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo candidato e aceite pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto.
6. O pagamento da renda mensal é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, vencendo-se, a primeira, no início da vigência do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, sem prejuízo do exercício do direito a compensação previsto na lei e nas Condições Gerais do PcS.
7. Até à data de pagamento da primeira renda, a Porto Vivo, SRU, paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado, em conformidade com o estabelecido pelo regime legal vigente, relativo à dispensa de celebração de contrato de seguro de arrendamento acessível na modalidade de indemnização por danos no locado.
8. As rendas são atualizadas anualmente, de acordo com os coeficientes legalmente fixados, nos termos do disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, exceto no caso previsto no número seguinte.
9. O candidato pode, a todo o tempo e através de escrito fundamentado, requerer à Porto Vivo, SRU, que a renda seja antecipada, por períodos de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, desde que estejam cumpridas as condições definidas nas Condições Gerais e de acordo com a duração do respetivo contrato de arrendamento, das condições de mercado e disponibilidade financeira, a verificar pela Porto Vivo, SRU.
10. No caso das rendas anuais e bienais, fixadas nos termos do ponto anterior, e durante todo o tempo em que durar a antecipação de renda, não há lugar a atualização de rendas, aplicando-se, com as devidas adaptações, o número 8 supra a partir do mês em que for retomada a modalidade de renda mensal, quando tal ocorra.
11. Caso se verifique o estipulado na parte final do número anterior, não pode ser concedida nova antecipação de rendas sem que tenha decorrido um ano desde a última atualização de renda.

12. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

IV. CRITÉRIOS DE ADMISSIBILIDADE DOS CANDIDATOS E DOS IMÓVEIS.

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

2. A Porto Vivo, SRU, apenas aceitará candidaturas de imóveis cujo somatório da área bruta privativa e área bruta dependente (conforme caderneta predial urbana), ou cuja área bruta (conforme definição do RGEU) seja superior a 40m^2 para a Tipologia T0, e superior a 52m^2 nos restantes casos.

3. Os imóveis a arrendar pela Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto, devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em bom ou razoável estado de conservação e, 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 e estarem em bom ou razoável estado de conservação;

d) Terem autorização de utilização ou demonstrarem-se cumpridos todos os procedimentos tendentes à utilização do edifício, previstos nos artigos 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C do RJUE, 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 ao cumprimento dos procedimentos previstos nos referidos artigos 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C do RJUE;

e) Disporem de certificado energético;

f) Deterem apólice de seguro multirrisco em vigor;

g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quando se tratar de arrendamento de fogos mobilados;

h) Quando aplicável, identificarem o número do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).

4. 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 o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto.

5. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admite-se uma exceção à alínea c) do número 3., quando os imóveis possam ser objeto de obras cuja empreitada não exceda um ano, nos termos definidos nas Condições Gerais do Programa, nomeadamente, no artigo 7.º, n.º 2 e seguintes, devendo os candidatos, no momento da submissão da candidatura:

a) manifestar a intenção de realizar obras e respetiva fundamentação, com a correspondente descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada;

b) sujeitar a celebração do contrato de arrendamento ao adiantamento de rendas, pelo período de 1 (um) ano, para efeitos de apoio ao pagamento da empreitada de obras enquadráveis no n.º 2 do art.º 7.º das Condições Gerais do Programa, 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, respeitando-se o seguinte planeamento:

i. 25% do montante total do adiantamento no momento de assinatura do contrato de arrendamento;
ii. 25% do montante total do adiantamento com o início das obras;
iii. 25% do montante total do adiantamento após estarem concluídos mais de 50% dos trabalhos contratados; e
iv. 25% do montante total do adiantamento no final das obras, após conclusão das mesmas;

c) No termos n.º 8 do art.º 7.º das Condições Gerais do Programa, caso os candidatos não concluam as obras no prazo estipulado entre as partes, a contar da data da assinatura do contrato de arrendamento, a Porto Vivo, SRU, poderá, em alternativa:

i. 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

ii. 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

iii. conceder ao senhorio prazo adicional para conclusão das obras, sob pena de exercício de qualquer dos qualquer dos direitos referidos nas alíneas i) e ii).

6. O adiantamento de rendas no âmbito do número anterior está dependente da aceitação pela Porto Vivo, SRU, no PVAI que integre o respetivo imóvel, e limitado à verba inscrita em orçamento municipal para o efeito.

7. 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 (preventiva e corretiva) do imóvel de acordo com o previsto no Plano de Manutenção de Alojamentos e Edifícios da Porto Vivo, SRU.

8. 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.

9. 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.

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

11. Estando a candidatura regularmente submetida, o Júri do presente Concurso, após a vistoria técnica para avaliação do imóvel, prevista na parte VIII., apresenta, no âmbito do projeto de decisão do respetivo PVAI, uma proposta de renda ao candidato, o qual pode:
a) aceitar a proposta de renda e avaliação efetuada, expressamente e/ou disponibilizando a documentação necessária à celebração do contrato de arrendamento;
b) exercer o direito de audiência prévia, nomeadamente rejeitando o valor de renda e avaliação efetuada e/ou fazendo contraproposta de renda mensal.

V. EXCLUSÃO DE CANDIDATOS OU DE IMÓVEIS

1. Não podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional, com dívidas à Autoridade Tributária, à Segurança Social, ou ao Município do Porto (com exceção da celebração de acordo com o Município do Porto para regularização de dívida por obras coercivas do Município do Porto, nos termos previstos no Programa PcS).
2. Não podem ainda ser admitidos imóveis que:
a) Estando arrendados, o candidato tenha comunicado ao seu arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, nos últimos seis meses prévios à data de apresentação da candidatura, com exceção das situações previstas no Programa PcS;
b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas Programa PcS;
c) Estejam em mau estado de conservação;
d) Estejam sem condições de salubridade.

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

1. As candidaturas serão apresentadas por via eletrónica, em www.portovivosru.pt, em específico, na plataforma criada para o efeito, em https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/porto-com-sentido/, mediante o preenchimento do formulário de candidatura disponível eletronicamente, no período que decorre entre as 9:00 horas do dia 06 de maio de 2026 e as 17:00 do dia 31 de dezembro de 2029.

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

a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com chave móvel digital ou com indicação do número (s) do Cartão de Cidadão/Bilhete de Identidade (ou Passaporte nos casos aplicáveis), número de identificação fiscal, morada completa, telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;

b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;

c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 ou juntando documento comprovativo de se encontrarem cumpridos todos os procedimentos tendentes à utilização do edifício, previstos nos artigos 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C do RJUE, outra circunstância legalmente estabelecida;

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 máximos determinados;

f) Indicação das áreas constantes da caderneta predial urbana;

g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;

h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das “Condições Gerais” do PcS e da presente Consulta Pública.

3. Podem ser admitidas, a título excecional, sempre que as condições técnicas não o permitam, as candidaturas formuladas através do preenchimento, de forma legível, de formulário disponibilizado pela Porto Vivo, SRU, sob requerimento endereçado para o efeito, devendo este, após a sua assinatura por parte do proprietário ou representante legal, ser remetido, acompanhado dos elementos referidos em 2., em formato PDF, para o endereço portocomsentido@portovivosru.pt.

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

5. As candidaturas apresentadas são propostas de contratação de arrendamento e consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.
6. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições da Consulta Pública determinam a exclusão das candidaturas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

VII. DOCUMENTAÇÃO A APRESENTAR COM A CANDIDATURA.

1. O preenchimento do formulário de candidatura deverá ter em atenção o cumprimento de todos critérios de admissibilidade constantes das "Condições Gerais" do PcS, aprovado pelo Município do Porto, sob pena de não admissão pelo sistema ou exclusão.
2. Os interessados devem, obrigatoriamente, anexar à candidatura os seguintes dados e documentos:

a) código da certidão da descrição e inscrição predial válido;

b) cópia do cartão de cidadão (em alternativa, declaração de substituição do Cartão de Cidadão) ou cópia do bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal, ou passaporte e autorização de residência em território nacional, se aplicável, do candidato;

c) cópia da caderneta predial do imóvel;

d) cópia de certificado energético válido.

3. Sempre que possível, os interessados deverão anexar à candidatura uma cópia da licença de utilização do imóvel para habitação, ou documento comprovativo de se encontrarem cumpridos todos os procedimentos tendentes à utilização do edifício, previstos nos artigos 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C do RJUE, e uma cópia da planta do imóvel.
4. São automaticamente excluídas as candidaturas que:

a) Apresentem um valor de renda superior ao que resulta da aplicação dos critérios estabelecidos na parte III.;

b) Apresentem um imóvel em mau estado de conservação de acordo com a conclusão da vistoria técnica prevista na parte VIII.;

c) Não tenham preenchido os campos obrigatórios do formulário;

d) Não sejam legíveis;

e) Sejam entregues por qualquer outra forma que não seja a referida nos pontos VI.1. a VI.3.;

f) Não sejam entregues no prazo definido no ponto VI.1.;

g) Revelem qualquer irregularidade de preenchimento passível de suscitar dúvidas de interpretação;

h) Não reúnam a totalidade dos documentos referidos no ponto 2.;

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

5. O certificado energético do imóvel deve ter, pelo menos, uma validade igual ou superior a 6 (seis) meses aquando da celebração do contrato de arrendamento. Durante a vigência do contrato de arrendamento pode a Porto Vivo, SRU, solicitar a emissão e/ou renovação de certificado energético que entretanto tenha caducado.

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

1.Cada candidatura é objeto de análise técnica por parte de um Júri.

2. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das candidaturas, nos termos do ponto VI. e com toda a documentação a que se refere o ponto VII., a Porto Vivo, SRU notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, para efeitos de vistoria técnica, ou da sua exclusão, ou concede prazo para apresentação de documentação ou para informação complementar.

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

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

5. As candidaturas recebidas em cada PVAI e que reúnam as condições do programa, nomeadamente no que concerne aos limites da renda, são hierarquizadas e selecionadas, por tipologia, pelo Júri do Concurso, e a ordenação das candidaturas resultará da aplicação da seguinte ponderação de fatores, para os imóveis que se apresentem em bom ou razoável estado de conservação:

a) Valor da renda proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa – 60%;

b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica referida no ponto anterior – 40%;

c) A pontuação referida nas alíneas anteriores é aferida pela seguinte fórmula:

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

Sendo que,

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

$Pr=0$, no caso contrário

e,

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

$Pc=0$, no caso contrário

Em que:

Pr= pontuação atribuída ao critério renda;

VMi= valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, referente aos últimos 12 meses, indicador publicado semestralmente pelo INE, para cada freguesia do concelho do Porto;

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

e

Pc= pontuação atribuída ao critério estado de conservação;

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

d) Sempre que a pontuação resultante da aplicação das alíneas anteriores seja inferior a 0 (zero), a candidatura é rejeitada.

6. Relativamente aos imóveis que necessitam de ser sujeitos a obras nos termos do número 2 e seguintes do artigo 7.º das Condições Gerais, serão tidos em consideração os fatores indicados no número anterior, acrescidos do prazo estabelecido no número 3 do artigo 7.º das Condições Gerais, reservando-se a Porto Vivo, SRU o direito de excluir a candidatura caso o mesmo seja ultrapassado.

7. Em caso de empate entre candidaturas, atingido o limite de quota disponível a concurso, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

8. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da ordenação de candidaturas em cada PVAI, a Porto Vivo, SRU notifica os candidatos dos resultados, nos termos e para efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites para celebração de contrato de arrendamento, suspensos para celebração de acordo de divulgação do imóvel com vista ao subarrendamento para fins habitacionais, condição prévia à aceitação de celebração do contrato de arrendamento, ou excluídos com fundamentação adequada.

9. Com a notificação de aceitação do imóvel e com a decisão de contratar, não tendo o candidato retirado a sua candidatura, fica a Porto Vivo, SRU, autorizada a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal ‘Porto com Sentido’ de Renda Acessível.

10. Após a audiência prévia, a Porto Vivo, SRU em representação do Município do Porto, elabora a lista final de candidaturas aprovadas de acordo com os critérios acima expostos para efeito de adjudicação pelo seu Conselho de Administração.

11. 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.

IX. ACORDO PARA DIVULGAÇÃO DE IMÓVEL COM VISTA AO SUBARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

1. Em alternativa à liminar exclusão da mesma, pode o Júri do concurso propor ao candidato a celebração de um Acordo para divulgação de imóvel, de forma a aferir a real procura pelo imóvel em causa.

2. Com a celebração do Acordo para divulgação de imóvel com vista ao subarrendamento, a Porto Vivo, SRU., ou terceiro por esta designado, fica autorizada a divulgar o imóvel, pelos meios que se mostrem mais adequados, com vista à procura de interessados em tomar de subarrendamento para fins habitacionais no âmbito do Programa.

3. A celebração dos contratos de arrendamento entre a Porto Vivo, SRU, em representação do Município do Porto e os proprietários dos referidos imóveis está, deste modo, condicionada à celebração dos correspondentes contratos de subarrendamento com os candidatos/interessados subarrendatários que cumpram os requisitos no âmbito do regime jurídico do arrendamento acessível.

X. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. 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 da data da decisão de contratar. Os contratos de arrendamento têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

2. 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) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;

c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos na Lei.

3. 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 artigo 71º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

4. Os contratos de arrendamentos celebrados ao abrigo do PcS, com duração igual ou superior a 5 anos, ficam, ainda, isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

5. 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.

6. 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 e a assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina.

7. 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.

8. 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/espaços comuns do edifício quando todas as frações deste integrem o Programa Porto com Sentido, aplica-se o previsto no Plano de Manutenção de Alojamentos e Edifícios da Porto Vivo, SRU.

9. É da responsabilidade do Senhorio executar, nos termos do disposto no artigo 1074.° 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 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, em representação do Município do Porto, 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.

10. 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, 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 para que se cumpra o estabelecido neste n.º 10, 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.

XI. PROTEÇÃO DE DADOS

1. A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa do Porto, E.M, S.A, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados EU2016/679 do P. E. e do Conselho de 27 de abril (RGPD), informa que todos os dados pessoais solicitados neste procedimento têm como objetivo a instrução e comprovação das candidaturas aos fins do procedimento de 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.

2. No caso de exclusão ou remoção da candidatura, designadamente nos termos do Ponto V e do Ponto VIII n.º 8 da presente Consulta Pública, os dados pessoais recolhidos no âmbito do presente procedimento serão destruídos decorrido o prazo de um ano após a notificação da exclusão ou remoção da candidatura.

XII. CANDIDATURAS

1. A presente Consulta Pública para Arrendamento foi atualizada de acordo com a versão atual das Condições Gerais do PcS, aprovada em reunião do Executivo Municipal de 31 de março de 2026 e em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 04 de maio de 2026, mantendo o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 2029.

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.