

# 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*

## **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, proporcionar às famílias, estudantes e a outros habitantes do Porto, alternativas habitacionais para arrendamento acessível (nomeadamente através do lançamento no mercado de frações habitacionais da Porto Vivo, SRU, no Centro Histórico do Porto), e, desta forma, dar um sinal ao mercado que o arrendamento é fundamental para a sustentabilidade da Cidade.

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

## **PARTE I**

### **Âmbito de Aplicação**

#### **Artigo 1.º**

##### **(Conceito, destinatários e objeto)**

1. O Programa 'Porto com Sentido' (doravante designado por PcS) 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



peçoas singulares, jovens em vida ativa laboral e estudantes.

3. A Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, EM S.A. (Porto Vivo, SRU), é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento, de promessa de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo do presente Programa, bem como pelos procedimentos de atribuição de imóveis contemplado nas presentes “Condições Gerais”.

4. No âmbito do PcS, o Município do Porto, 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 aos candidatos sorteados, nos termos previstos nas presentes “Condições Gerais”.

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

6. Os imóveis sobre os quais recaia uma promessa de arrendamento serão colocados no mercado de arrendamento acessível municipal a partir do momento em que as obras nos mesmos se encontrem concluídas e tenha sido emitido o respetivo alvará de autorização de utilização.

7. O Município do Porto, no âmbito do PcS, poderá conferir à Porto Vivo, SRU mandato administrativo para cumprimento dos seus objetivos, atuando a Porto Vivo, SRU em nome próprio, na condição de entidade adjudicante e contraente público, e no interesse do Município do Porto, nos termos e condições definidos no contrato programa assinado em 6 de janeiro de 2020 e subsequentes alterações.

## **Artigo 2.º**

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

1. O PcS vigora até término do último contrato de arrendamento ativo.
2. As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de



arrendamento e promessas de arrendamento celebrados pelo Município do Porto, 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 e, 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 Presidente da Câmara Municipal do Porto, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento e/ou de promessa de arrendamento, nos termos e condições previstos nas presentes Condições Gerais.

4. A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município do Porto, no âmbito do PcS, é efetuada por sorteio entre os candidatos elegíveis, da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, nos termos da Parte III das presentes “Condições Gerais”.

### **Artigo 4.º**

#### **(Contratos de arrendamento, 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 NRAU e



Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Gerais” fixadas unilateralmente pelo Município do Porto, no âmbito e para efeitos do PcS.

2. Nos termos do que expressamente se consagre nos contratos de arrendamento, os senhorios (i) aceitam desde logo que o Município do Porto subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível, (ii) reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município do Porto durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento, (iii) aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município do Porto celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas; (iv) renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município do Porto no subarrendamento total.

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



## **PARTE II**

### **Contratos de Arrendamento e Promessas de Arrendamento**

#### **Capítulo I – Contratos de Arrendamento**

##### **Artigo 5.º** **(Valores de Renda)**

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município do Porto no arrendamento dos imóveis que integrarão o PcS é calculado com base nas regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, 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 e T1	480 €
T2	780 €
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 pelo Município do Porto.
5. Salvo o previsto no n.º 6 do artigo 11.º, as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.
6. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.



7. Sem prejuízo da possibilidade de antecipação de renda nos termos definidos nas presentes Condições Gerais:

- a) A primeira renda vence-se no início da vigência do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável;
- b) No momento da celebração do contrato, o Município do Porto paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.

### **Artigo 6.º**

#### **(Duração e termo do contrato de arrendamento)**

1. Sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de 3 (três) a 5 (cinco) anos, podendo renovar-se, por igual período, por acordo das partes.
2. Na sequência do procedimento constante do Capítulo IV, poder-se-á estipular que o contrato se renove automaticamente até um máximo de 10 (dez) anos, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio, com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação ao Município do Porto, enviada por carta registada com aviso de receção.
3. Em caso de renovação do contrato de arrendamento, pode o Município do Porto denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 9.º (nono) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.
4. Caso seja essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficarão excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município do Porto celebrar contratos de arrendamento por prazo inferior a 5 (cinco) anos, não podendo, contudo, tal prazo ser inferior a 3 (três) anos.

### **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 pelo Município do Porto possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou de escassa relevância urbanística, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e Código Regulamentar do Município do Porto.

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, que não poderá exceder um ano.

4. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, 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 n.º 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 o Município do Porto 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 pelo Município do Porto;
- c) O contrato de arrendamento pode ser sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pelo Município do Porto.

8. Caso os candidatos não concluíam as obras no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do contrato de arrendamento, o Município do Porto 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. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o senhorio obrigado a:

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



- e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.

2. Durante a vigência do contrato de arrendamento, o Município do Porto fica obrigado 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, mediante relatório de monitorização elaborado pela Porto Vivo, SRU;
- 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 12.º destas Condições Gerais.

3. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n. 1, pode o Município do Porto substituir-se ao senhorio na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município do Porto.

4. Na situação prevista no número anterior, o Município do Porto ressarcir-se-à 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 12.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, o Município do Porto pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por



compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

c) As reparações urgentes, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município do Porto 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 o Município do Porto comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda;

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) 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 o Município do Porto, 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.

## **Artigo 10.º**

### **(Restituição do locado)**

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município do Porto obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições análogas àquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.
2. A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar conjuntamente por representantes do senhorio e da Porto Vivo, SRU, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município do Porto.
3. Para efeito da verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos – a título de exemplo, um engenheiro civil – para assessorar a referida vistoria, a quem cabe dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os peritos avaliadores nomeados pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um terceiro perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.
4. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1 supra, devem estas ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando o Município do Porto o respetivo encargo, em valor não superior a 6 (seis) meses de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.
5. Quando o valor das obras de reposição seja superior ao previsto no número anterior, compete ao Município do Porto realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

## **Artigo 11.º**

### **(Periodicidade da renda)**

1. O senhorio pode, por escrito, requerer ao Município do Porto que a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação de seu pagamento, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

- a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação;
- b) Havendo interesse fundamentado nesse sentido, expresso no requerimento;
- c) Sejam cumpridos os critérios objetivos que serão definidos e publicitados pela Porto Vivo, SRU antes do lançamento de cada procedimento de consulta pública.

2. O requerimento a que alude o número anterior pode ser apresentado a todo o tempo, inclusivamente no momento da candidatura, em momento anterior à formalização do contrato ou já com o contrato em execução, mediante uma modificação a introduzir ao mesmo, mas sempre no prazo inicial do contrato.

3. Verificando-se as condições previstas no anterior número 1, pode o Município do Porto, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, com vencimento antecipado da renda ou no início de cada um dos períodos que forem definidos. Atender-se-á, adicionalmente, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.

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

5. Fora das situações previstas nos números anteriores, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, o pagamento da renda é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto na alínea e) do artigo 9.º.

6. O exercício da faculdade prevista nos n.ºs 2 e 3 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 5 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente



período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.

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

### **Artigo 12.º**

#### **(Arrendamento da totalidade das frações em imóveis em propriedade horizontal ou vertical)**

1. O 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, através da Porto Vivo, SRU, 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 13.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 o Município do Porto os

imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

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

#### **Artigo 14.º** **(Exclusões)**

1. Não podem candidatar-se ao PcS:

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



Porto, tenham apresentado candidatura a outros programas municipais de habitação.

2. Exceção-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 pelo Município do Porto, no âmbito do PcS, que incidam sobre locados que:

- a) Estando arrendados, o respetivo senhorio tenha comunicado ao arrendatário a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, após 31 de dezembro de 2019, independentemente da data da produção de efeitos da cessação do contrato, salvo o disposto no número seguinte;
- b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
- c) Estejam em 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 15.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 16.º**

### **(Apresentação de propostas)**

1. Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal do Porto, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a 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 17.º**

### **(Promessa unilateral de arrendamento)**

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



## **Artigo 18.º**

### **(Tramitação das CPCA)**

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

## **Artigo 19.º**

### **(Verificações técnicas)**

1. As verificações técnicas do imóvel são realizadas pela Porto Vivo, SRU, ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade, a verificação da sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 16.º e a conformidade da renda proposta.
2. A informação referida no número anterior deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e da Porto Vivo, SRU.
3. A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

## **Artigo 20.º**

### **(Decisão de contratar)**

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

3. A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da renda proposto por € /por m<sup>2</sup> de Área Bruta Privativa – 60%;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pela Porto Vivo, SRU nos termos do artigo 19.º – 40%.

4. Em caso de empate, seleção far-se-à por recurso a sorteio.

5. 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 121º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PcS.

6. Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município do Porto autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal 'Porto com Sentido' de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 17.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.

7. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município do Porto, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da decisão de contratar.

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

### **Capítulo III – Benefícios Fiscais**

#### **Artigo 21.º**

##### **(Comunicações à Autoridade Tributária)**

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

- a) O senhorio deve promover, nos termos legais, 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 22.º**

### **(Benefícios fiscais)**

1. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com o Município do Porto, no âmbito do PcS, ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.
2. O Município do Porto obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados 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 n.º 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 23.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. O formulário a que se refere o artigo 16.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 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 24.º** **(Condições)**

1. Os projectos/imóveis que estejam inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana



poderão ser objeto de celebração de contratos promessa de arrendamento no âmbito do presente Programa, desde que cumpram todos os requisitos previstos nas presentes Condições Gerais.

2. Não poderão integrar o Programa PcS mais de 200 imóveis em regime de promessa de arrendamento.

3. Apenas poderão candidatar-se na variante de promessa de arrendamento os imóveis que já tenham tido o respetivo projeto de arquitetura aprovado pelo Município do Porto, devendo fazer prova dessa circunstância no momento da submissão da respetiva candidatura.

### **Artigo 25.º**

#### **(Prazos)**

Os contratos promessa de arrendamento de imóveis poderão ser denunciados unilateralmente, com efeitos imediatos, pelo Município do Porto, quando:

- a) os candidatos não sejam titulares, até 31 de dezembro de 2022, de título legítimo que lhes permita executar a operação urbanística referente ao imóvel prometido arrendar; ou
- b) após a emissão do alvará de construção, as obras no imóvel prometido arrendar, não tenham início nos 6 (seis) subsequentes; ou
- c) as obras não forem concluídas e os imóveis entregues até 3 (três) anos após a emissão do alvará de construção.

### **Artigo 26.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 n.º 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 n.º 2 do artigo 5.º.

### **Artigo 27.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 através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:
  - a) Valor da renda proposto por € /por m<sup>2</sup> 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%.
3. Neste procedimento aplica-se o previsto no art.º 20.º destas Condições Gerais, com as devidas adaptações.





## **PARTE III CONTRATOS DE SUBARRENDAMENTO**

### **Capítulo I – Disposições Gerais**

#### **Artigo 28.º (Âmbito de aplicação)**

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

### **Capítulo II – Processo de atribuição dos imóveis**

#### **Artigo 29.º (Forma de atribuição)**

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

#### **Artigo 30.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 ou dois elementos;
  - ii. T2 ou maior: um ou dois elementos por quarto.

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

- a) Mitigação do impacto ambiental: 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 à habitação a cidadãos portadores de deficiência.

### **Artigo 31.º**

#### **(Rendas e regime do subarrendamento)**

1. O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado pela Porto Vivo, SRU, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento, e a aplicação do subsídio de renda calculado nos termos do número 3 do presente artigo, salvaguardando o disposto no número 4.

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

3. Sempre que a renda contratada ( $R_c$ ), calculada nos termos do artigo 5.º, exceda 35% do rendimento mensal bruto do agregado (RMB), o subsídio ao arrendamento (S) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

4. O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30% da renda contratada ( $R_c$ ).

5. A renda máxima ( $R_{max.}$ ) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:



**Rmax = 0,35/0,7x RMB**

### **Artigo 32.º**

#### **(Fim das habitações)**

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

### **Artigo 33.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 34.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 de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho do Porto;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;
- d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
  - i. O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma

habitação em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omite 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 35.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 36.º**

#### **(Sorteio)**

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

### **Artigo 37.º**

#### **(Suplentes)**

Os candidatos que, na sequência do sorteio, ou de atribuição direta quando admitida nos termos das presentes Condições Gerais, não tenham sido contemplados com



uma habitação permanecerão como suplentes, na lista ordenada, ficando habilitados pelo período de seis meses, caso se verifique um novo sorteio de novas habitações, ou atribuição direta.

### **Capítulo III - Contrato de subarrendamento**

#### **Artigo 38.º**

##### **(Regime)**

1. O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, reduzido em dois meses, cuja informação será disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento, salvaguardando-se, igualmente, a redução em dois meses do prazo daquele.
2. Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.
3. Ao contrato de subarrendamento são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições dos Capítulos III, VII (com exceção do n.º 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.
4. O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.
5. O contrato de subarrendamento fica sujeito ao regime de arrendamento público.



## **PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 39.º**

#### **(Normas Transitórias: aplicação das Condições Gerais alteradas aos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do PcS)**

1. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que, no âmbito do PcS, tenham celebrado Contratos de Arrendamento com o Município do Porto após a entrada em vigor das presentes alterações, poderão beneficiar da atualização da renda tendo por referência os limites definidos na tabela constante do n.º 2 do artigo 5.º.
2. Para beneficiarem do direito previsto no número anterior, os proprietários, usufrutuários ou superficiários deverão requerê-lo junto do Município do Porto, considerando-se que a nova renda que vier a ser acordada, será aplicável a partir do mês seguinte ao da receção da comunicação da aceitação pelo Município do Porto.

### **Artigo 40.º**

#### **(Normas finais)**

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



## **Índice:**

### **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)

### **PARTE II Contratos de Arrendamento e Promessas de Arrendamento**

#### **Capítulo I – Contratos de Arrendamento**

Artigo 5.º (Valores de Renda)

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 (Periodicidade da renda)

Artigo 12.º (Arrendamento da totalidade das frações em imóveis em propriedade horizontal ou vertical)

#### **Capítulo II – Consulta Pública de Arrendamento**

Artigo 13.º (Apresentação de propostas)

Artigo 14.º (Exclusões)

Artigo 15.º (Procedimento e condições da consulta pública para contratação de arrendamento)

Artigo 16.º (Apresentação de propostas)

Artigo 17.º (Promessa unilateral de arrendamento)

Artigo 18.º (Tramitação das CPCA)

Artigo 19.º (Verificações técnicas)

Artigo 20.º (Decisão de contratar)



### **Capítulo III – Benefícios Fiscais**

Artigo 21.º (Comunicações à Autoridade Tributária)

Artigo 22.º (Benefícios fiscais)

### **Capítulo IV – Contratos Promessa de Arrendamento**

Artigo 23.º (Contratos Promessa de Arrendamento)

Artigo 24.º (Condições)

Artigo 25.º (Prazos)

Artigo 26.º (Renda)

Artigo 27.º (Decisão de contratar)

## **PARTE III CONTRATOS DE SUBARRENDAMENTO**

### **Capítulo I – Disposições Gerais**

Artigo 28.º (Âmbito de aplicação)

### **Capítulo II – Processo de atribuição dos imóveis**

Artigo 29.º (Forma de atribuição)

Artigo 30.º (Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos)

Artigo 31.º (Rendas e regime do subarrendamento)

Artigo 32.º (Fim das habitações)

Artigo 33.º (Processo de inscrição)

Artigo 34.º (Impedimentos)

Artigo 35.º (Exceções aos impedimentos)

Artigo 36.º (Sorteio)

Artigo 37.º (Suplentes)

### **Capítulo III - Contrato de subarrendamento**

Artigo 38.º (Regime)

## **PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 39.º (Normas Transitórias: aplicação das Condições Gerais alteradas aos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do PcS)

Artigo 40.º (Normas finais)