



Porto
com
Sentido

PERGUNTAS FREQUENTES

NOTA: As presentes Perguntas Frequentes não dispensam a consulta da legislação aplicável, das Condições Gerais do Programa e da Consulta Pública para Contratação de Arrendamento do programa Porto com Sentido.



PERGUNTAS FREQUENTES

ÍNDICE

1. O que é o Programa Porto com Sentido?.....	3
2. Posso conhecer, previamente e sem compromisso, o valor máximo de renda do meu imóvel no Programa Porto com Sentido?	3
3. Que benefícios tributários proporciona o Programa Porto com Sentido?	3
4. Já é possível fazer candidatura de imóveis ao Programa Porto com Sentido?.....	3
5. Como posso candidatar-me à Consulta Pública?	3
6. Posso apresentar na candidatura ao Programa Porto com Sentido uma Informação Simplificada do Registo Predial do imóvel?	4
7. Como e onde posso apresentar a emissão da Certidão Permanente do Registo Predial?	4
8. O meu imóvel está integrado num prédio em Propriedade Horizontal, que cuidados devo ter no pedido de emissão da Certidão Permanente do Registo Predial?	4
9. O Município do Porto está obrigado a aceitar candidaturas?	4
10. É necessário aguardar até ao final desta Consulta Pública para conhecer o resultado da candidatura?	4
11. Em que consiste o Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis (PVAI) a realizar no âmbito da Consulta Pública para contratação de arrendamento do programa Porto com Sentido?	4
12. A aceitação da candidatura está condicionada ao resultado da Vistoria Técnica ao imóvel?	5
13. Quem realiza a vistoria técnica?.....	5
14. Tenho que estar presente no dia e hora agendados para a vistoria técnica?	5
15. Para a realização da vistoria técnica o imóvel tem que estar devoluto?.....	5
16. Quem pode candidatar-se à Consulta Pública do Programa Porto com Sentido?	5
17. Que informação necessito ter para formalizar uma candidatura?.....	5
18. Quais os documentos que tenho de integrar na candidatura ?	5
19. Quais os imóveis que podem ser objeto de candidatura?	6
20. É possível candidatar imóveis que necessitem de obras?	6
21. É possível sujeitar o contrato de arrendamento ao adiantamento de rendas quando o imóvel necessitar de obras?.....	7



PERGUNTAS FREQUENTES

22. Caso o imóvel não necessite de obras, a renda pode ser paga com uma periodicidade diferente da mensal?	7
23. O facto do meu imóvel estar mobilado é tido em consideração para efeitos de aumento do valor da renda proposto?	7
24. É possível candidatar mais do que um imóvel?	8
25. Há um limite máximo de imóveis que um titular pode candidatar na Consulta?	8
26. É possível candidatar imóveis localizados fora da cidade do Porto?	8
27. A que fim se destinam os imóveis a arrendar pelo Município do Porto no âmbito do programa Porto com Sentido?	8
28. O imóvel de que sou proprietário(a) esteve arrendado recentemente, posso apresentar candidatura ao Programa Porto com Sentido?	8
29. O imóvel de que sou proprietário(a) está em exploração de Alojamento Local (AL) e pretendo aderir ao Programa Porto com Sentido, tenho de pagar mais-valias?	8
30. O imóvel de que sou comproprietário está registado a favor de herança indivisa. Podemos aderir ao Programa Porto com Sentido?	9
31. Adquiri ou pretendo adquirir uma habitação com recurso a crédito e hipotecar o imóvel como garantia do empréstimo. Posso aderir como senhorio ao Programa Porto com Sentido?	9
32. No caso de adesão ao programa é possível a venda do imóvel durante a vigência do contrato? ...	9
33. Onde posso obter informação adicional sobre as condições do Programa e regras para apresentação de candidatura?	9



PERGUNTAS FREQUENTES

1. O que é o Programa Porto com Sentido?

O Programa Porto com Sentido é um Programa Municipal, que se destina a dinamizar a oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível, de molde a proporcionar às famílias o acesso ao arrendamento habitacional a preços inferiores aos de mercado em todas as freguesias do concelho do Porto.

Por deliberação de 17 de julho 2020 do Conselho Diretivo do IHRU, o Programa Municipal "Porto com Sentido" foi considerado compatível com o Programa de Arrendamento Acessível consagrado no Decreto-Lei n.º 68/2019.

2. Posso conhecer, previamente e sem compromisso, o valor máximo de renda do meu imóvel no Programa Porto com Sentido?

Sim, pode fazer uma simulação na plataforma, para o que necessita ter alguns dos elementos constantes dos seguintes documentos:

- a) Caderneta predial urbana do imóvel, atualizada;
- b) Certidão permanente da descrição e inscrição predial, atualizada;
- c) Certificado energético, válido.

Deverá aceder à página do simulador em: <https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/porto-com-sentido/>

3. Que benefícios tributários proporciona o Programa Porto com Sentido?

Para além da isenção de IMI, os contratos de arrendamento celebrados por um prazo igual ou superior a 5 anos gozam do benefício fiscal de isenção em sede de IRS ou de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração dos contratos, e/ou conforme previsto nos nºs 27 a 30 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

4. Já é possível fazer candidatura de imóveis ao Programa Porto com Sentido?

Sim. Com início a 01 de março de 2021, decorre a Consulta Pública com o objectivo de arrendar um máximo de 500 imóveis em toda a cidade do Porto, a qual encerrará pelas 17h de dia 30 de novembro de 2021, não sendo necessário aguardar até final do prazo da Consulta Pública conforme exposto nas respostas às questões 10 e 11 das presentes FAQs.

5. Como posso candidatar-me à Consulta Pública?

Após o registo na plataforma <https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/porto-com-sentido/>, deverá preencher o formulário eletrónico de candidatura disponível no site, juntar a documentação solicitada, em formato digital, e aceitar, de forma expressa e incondicional, as Condições Gerais da Consulta Pública para contratação de arrendamento do programa Porto com Sentido. Se necessitar de apoio, a Porto Vivo, SRU está ao dispor para qualquer esclarecimento adicional, privilegiando os canais à distância: e-mail (portocomsentido@portovivosru.pt) ou via telefónica (222 072 700 / 930 412 895).



PERGUNTAS FREQUENTES

6. Posso apresentar na candidatura ao Programa Porto com Sentido uma Informação Simplificada do Registo Predial do imóvel?

Não, apenas é admitida Certidão Permanente do Registo Predial válida, com código de acesso, assim permitindo a consulta da situação do imóvel pelo seu prazo de validade, de seis meses.

7. Como e onde posso apresentar a emissão da Certidão Permanente do Registo Predial?

A emissão da Certidão Permanente do Registo Predial pode ser solicitada, presencialmente, junto da Conservatória do Registo Predial (relembramos que durante a manutenção do estado de emergência, o atendimento presencial não está disponível), ou online, no website <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/>, clicando no campo “Certidão Permanente – Criar”. O custo da emissão da certidão, à data atual, é de 15,00 €.

8. O meu imóvel está integrado num prédio em Propriedade Horizontal, que cuidados devo ter no pedido de emissão da Certidão Permanente do Registo Predial?

Deverá solicitar, presencialmente, junto de uma Conservatória do Registo Predial, ou online no website <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/>, a Certidão Permanente do Registo Predial (1.) com a descrição do prédio, bem como (2.) com a descrição da fração autónoma, ambas com código de acesso válido para consulta. Se optar pelo pedido online, deverá ter em atenção o preenchimento correto do formulário indicando a fração autónoma de que é proprietário.

9. O Município do Porto está obrigado a aceitar candidaturas?

O Município do Porto não está 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.

10. É necessário aguardar até ao final desta Consulta Pública para conhecer o resultado da candidatura?

Não. Numa cadência mensal, ou em cada somatório de dez candidaturas apresentadas para o conjunto das freguesias, serão realizados Processos de Verificação e Aceitação de Imóveis (PVAI) para a adjudicação do arrendamento.

11. Em que consiste o Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis (PVAI) a realizar no âmbito da Consulta Pública para contratação de arrendamento do programa Porto com Sentido?

O PVAI consiste na seleção e hierarquização, por tipologia, pela Porto Vivo, SRU, dos imóveis constantes das candidaturas recebidas que, após realização de Vistoria Técnica, reúnam as condições do programa, resultante da aplicação da seguinte ponderação de fatores:

- a) Valor da renda proposto por €/por m2 de Área Bruta Privativa: 60%;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica: 40%.

Sempre que a pontuação resultante seja inferior a 0 (zero), a candidatura é rejeitada.



PERGUNTAS FREQUENTES

12. A aceitação da candidatura está condicionada ao resultado da Vistoria Técnica ao imóvel?

Sim. Está condicionada ao resultado da vistoria técnica realizada 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.

13. Quem realiza a vistoria técnica?

Os serviços da Porto Vivo, SRU ou empresa externa especializada por aquela contratada para o efeito.

14. Tenho que estar presente no dia e hora agendados para a vistoria técnica?

Sim, tem que estar presente ou fazer-se representar por quem entender, comunicando previamente à Porto Vivo, SRU caso se faça representar.

15. Para a realização da vistoria técnica o imóvel tem que estar devoluto?

Sim. O imóvel tem que estar desocupado.

16. Quem pode candidatar-se à Consulta Pública do Programa Porto com Sentido?

Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, que sejam proprietárias (ou herdeiros de herança indivisa), superficiárias ou usufrutuárias de imóveis localizados em todas as freguesias do concelho do Porto, desde que tenham a sua situação tributária e contributiva regularizada e não sejam beneficiários ou candidatos em outro programa municipal de habitação.

17. Que informação necessito ter para formalizar uma candidatura?

Tem que ter os elementos de identificação do titular do imóvel a candidatar (nome, e-mail, morada e telefone) e os elementos relativos ao imóvel que candidata: morada, freguesia, código postal, descrição predial, artigo de matriz predial, certificado energético do imóvel, número de licença de utilização do imóvel para fins habitacionais ou documento comprovativo da sua isenção por este ter sido construído em ano anterior a 1951, e, no caso de imóvel afeto a Alojamento Local, o número RNAL.

18. Quais os documentos que tenho de integrar na candidatura ?

Deverá adicionar à candidatura cópia digital, preferencialmente em formato pdf, dos seguintes documentos obrigatórios (a validade destes documentos consta do próprio título):

- a) Documentos de identificação do candidato, proprietário do imóvel;
- Para pessoas singulares: cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal, ou passaporte e autorização de residência em território nacional;



PERGUNTAS FREQUENTES

- Para pessoas coletivas: código atualizado da certidão permanente de registo comercial;
 - b) Certidão da descrição e inscrição predial, com código de acesso válido;
 - c) Caderneta predial urbana do imóvel, válida;
 - d) Certificado energético, válido;
- e os seguintes documentos facultativos:
 - e) Licença de utilização do imóvel para habitação;
 - f) Planta do imóvel.

19. Quais os imóveis que podem ser objeto de candidatura?

Apenas são aceites imóveis que reúnam, cumulativamente, 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, para habitação, salvo se legalmente dispensado;
- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deterem apólice de seguro multirisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, com exceção do mobiliário que o proprietário opte por manter no locado, contando para o efeito em termos de valorização de renda, conforme esclarece a questão 23 das presentes FAQs;
- h) Quando aplicável, identificarem o número do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).

Acresce que o Município do Porto 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 40m² para a Tipologia T0, e superior a 52m² nos restantes casos.

20. É possível candidatar imóveis que necessitem de obras?

Sim, admite-se que os imóveis a arrendar pelo Município do Porto possam ser objeto de obras, desde que sejam 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. Os candidatos devem, 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. O adiantamento de rendas está dependente da aceitação pelo Município do Porto, mediante proposta da Porto Vivo SRU apresentada no PVAI que integre o respetivo imóvel, e



PERGUNTAS FREQUENTES

limitado ao preenchimento da quota disponível para o efeito, um número máximo de 100 (cem) pedidos.

21. É possível sujeitar o contrato de arrendamento ao adiantamento de rendas quando o imóvel necessitar de obras?

Sim. 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, 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, e 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.

22. Caso o imóvel não necessite de obras, a renda pode ser paga com uma periodicidade diferente da mensal?

Sim. 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.

O vencimento antecipado de rendas, está dependente da aceitação pelo Município do Porto, mediante proposta da Porto Vivo SRU apresentada no PVAI que integre o respetivo imóvel, e limitado ao máximo de 150 (cento e cinquenta) pedidos e à verba inscrita em orçamento municipal para o efeito.

23. O facto do meu imóvel estar mobilado é tido em consideração para efeitos de aumento do valor da renda proposto?

Não. O facto do imóvel se encontrar mobiliado não permite uma majoração no valor da renda. Contudo, na fórmula utilizada para efeitos de cálculo do valor de referência do preço de renda por alojamento, o facto do imóvel estar mobilado e equipado é adicionado no coeficiente de qualidade e conforto (Cq), assim nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, que regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.



PERGUNTAS FREQUENTES

Consoante a tipologia do imóvel, entende-se que está mobilado quando possui tanto número de camas, colchões e roupeiros quanto o número de quartos, assim como deverá possuir mesa de refeições, cadeiras e sofá. Por equipado, entende-se um imóvel que possui, no mínimo, um fogão, um frigorífico e um cilindro ou esquentador.

24. É possível candidatar mais do que um imóvel?

Sim. Cada processo de candidatura integra um único imóvel e não há limite ao número de candidaturas a apresentar por um mesmo proprietário. O processo de candidatura é muito simples, sendo possível submeter tantas candidaturas quanto o número de imóveis que queira inscrever.

25. Há um limite máximo de imóveis que um titular pode candidatar na Consulta?

Não existe um limite máximo fixado para cada titular de imóveis, estando apenas sujeito ao máximo de imóveis fixado na consulta pública.

26. É possível candidatar imóveis localizados fora da cidade do Porto?

Não. O Programa Porto com Sentido apenas admite imóveis situados nas freguesias do concelho do Porto.

27. A que fim se destinam os imóveis a arrendar pelo Município do Porto no âmbito do programa Porto com Sentido?

Os imóveis a arrendar pelo Município do Porto destinam-se a ser subarrendados para fins habitacionais, no mercado de arrendamento acessível municipal.

28. O imóvel de que sou proprietário(a) esteve arrendado recentemente, posso apresentar candidatura ao Programa Porto com Sentido?

Sim, desde que tenha rescindido o contrato ou deduzido oposição à sua renovação antes de 31 de dezembro de 2020.

Se tiver rescindido o contrato ou deduzido oposição à renovação do contrato de arrendamento no ano de 2021 não pode apresentar a candidatura do imóvel ao Programa Porto com Sentido.

Estando o imóvel arrendado durante o ano de 2021, apenas é possível apresentar candidatura se o contrato tiver terminado, ou for terminar, por facto imputável ao arrendatário ou por vontade deste.

29. O imóvel de que sou proprietário(a) está em exploração de Alojamento Local (AL) e pretendo aderir ao Programa Porto com Sentido, tenho de pagar mais-valias?

A Lei do Orçamento de Estado de 2021 estabelece o fim do cálculo das mais-valias quando o imóvel é transferido para a esfera particular. Assim, afetando o imóvel ao Programa Porto com Sentido após a entrada em vigor do Orçamento de Estado de 2021 não haverá cálculo de mais-valias em sede de categoria G com a transferência do imóvel para a esfera particular. A mais-valia tributável passará a ser apurada apenas aquando da alienação do imóvel a terceiros, ainda que este se tenha encontrado



PERGUNTAS FREQUENTES

afeto à atividade empresarial ou profissional (regime normal). De salientar que se o imóvel for alienado antes de decorridos três anos após a data da sua restituição ao património particular, a tributação do ganho ocorre no âmbito da categoria B, sendo que o valor de aquisição a considerar para apuramento desta mais-valia, será o valor do imóvel à data da sua aquisição e não o valor de mercado à data da afetação.

30. O imóvel de que sou comproprietário está registado a favor de herança indivisa. Podemos aderir ao Programa Porto com Sentido?

Sim, 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 o Município do Porto.

31. Adquiri ou pretendo adquirir uma habitação com recurso a crédito e hipotecar o imóvel como garantia do empréstimo. Posso aderir como senhorio ao Programa Porto com Sentido?

Sim. O proprietário/investidor pode aderir ao Programa Porto com Sentido, desde que o imóvel não se destine a habitação própria permanente.

32. No caso de adesão ao programa é possível a venda do imóvel durante a vigência do contrato?

A celebração do contrato de arrendamento para fins habitacionais não afeta o direito de propriedade sobre o imóvel, sendo possível a sua venda pelo proprietário, mantendo-se o contrato de arrendamento firmado e alterando-se, neste contrato, a pessoa jurídica do senhorio/proprietário por efeito da venda operada. Com a venda do imóvel todos os direitos e deveres, nomeadamente os benefícios fiscais sobre o imóvel e os seus rendimentos, entram na esfera jurídica do adquirente do imóvel, novo proprietário e senhorio.

Inexiste no Programa Porto com Sentido qualquer limitação à venda do imóvel na vigência do contrato de arrendamento firmado com o Município, aplicando-se as regras do arrendamento, no âmbito das quais poderá haver direito de preferência do Município na venda, enquanto arrendatário nos termos gerais de direito.

33. Onde posso obter informação adicional sobre as condições do Programa e regras para apresentação de candidatura?

- Através da internet, no endereço <https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/porto-com-sentido/>, onde encontrará as Condições Gerais e os termos da Consulta Pública;
- Endereçando as suas questões para o email: portocomsentido@portovivosru.pt
- Por atendimento telefónico para um dos seguintes números: 222 072 700 / 930 412 895
- Poderá também, por marcação prévia, agendar um atendimento presencial, através de email ou contacto telefónico.