

O que é o Porto com Sentido e quais os seus objetivos?

O Porto com Sentido é um programa que visa dinamizar a oferta de arrendamento de longa duração destinado a pessoas da chamada classe média, mas introduzindo uma garantia, dado que o Município do Porto funciona como arrendatário, proporcionando toda a credibilidade e confiança necessárias ao estabelecimento de uma relação contratual de longo prazo com os agentes no mercado de arrendamento.

Pretende-se, assim, captar 1000 alojamentos, até 2022, que estejam disponíveis no mercado, de diferentes tipologias e em todas as freguesias da cidade, tomando-os de arrendamento por parte do Município do Porto para os colocar, posteriormente, no mercado de subarrendamento a preços inferiores aos de mercado, direcionando-os aos diferentes perfis da classe média.

Qual o ponto de situação em termos de execução do Programa?

O primeiro concurso destinado a proprietários foi lançado em julho e decorre até dia 11 de dezembro, tendo sido submetidos 56 imóveis até ao momento, dos quais 19 possuem contratos de arrendamentos assinados ou em vias de assinatura por parte do Município. Está também a ser preparado o primeiro concurso para subarrendamento destes alojamentos, concurso que estimamos poder lançar já na segunda metade de novembro.

Sendo um programa novo e algo inovador, pois pela primeira vez uma entidade pública toma de arrendamento um elevado número de imóveis para serem colocados em subarrendamento, há ainda uma curva de aprendizagem, tanto para o Município e Porto Vivo, SRU, como para o próprio mercado e seus agentes. Neste sentido, temos promovido diferentes reuniões no sentido de explorarmos a diferentes níveis as potencialidades deste programa e também procurar adapta-lo de modo a responder a diferentes desafios, como seja o tempo de incerteza que o mercado dos alojamentos locais vive, ou o potencial que oferece para a reabilitação urbana.

Que benefícios encontram os proprietários que aderem ao Programa Porto com Sentido?

Em matéria de benefícios fiscais, para além da isenção de IMI para contratos por 3 ou 5 anos, no caso dos contratos por um prazo igual ou superior a 5 anos, estes obtêm isenção em sede de IRS ou de IRC das rendas recebidas. Acresce ainda a isenção da tributação de mais valias, em sede de categoria B, quando ocorre a transferência do regime de alojamento local para mercado de arrendamento, e em sede de categoria G, quando se obtiver rendimentos prediais durante 5 anos consecutivos.

Os proprietários que aderirem usufruem ainda das seguintes vantagens:

- Liquidez imediata com possibilidade de antecipação das rendas até dois anos;
- Transferência do risco do negócio e gestão de contratos para o Município do Porto;
- Rendimento líquido atrativo a longo prazo e sem risco;
- Rendas próximas do valor do mercado, com periodicidade mensal, e atualizações anuais;

- Ocupação a 100 por cento e pagamento contínuo da renda, independentemente de a fração estar ocupada ou não com inquilinos;
- No caso de imóveis mobilados e equipados, estes podem usufruir de uma majoração até um máximo de 10% no valor da renda;
- O Município do Porto, através da Porto Vivo, SRU assegura a gestão do imóvel e a sua manutenção;
- É assegurada a devolução dos imóveis no final do contrato em condições equivalentes às da data de celebração do arrendamento.

As famílias interessadas em arrendar ao Município beneficiam de um desconto face ao valor a que o Município arrenda aos proprietários? Qual é o esforço financeiro da autarquia com este Programa?

O senhorio arrenda ao Município por um valor e este pode subarrendar ao inquilino por um montante inferior. Esta redução ao valor da renda contratada configura um subsídio suportado pelo Município que pode chegar aos 30%, permitindo ao inquilino acomodar uma taxa de esforço de 35% relativamente ao seu rendimento mensal bruto.

A Autarquia prevê investir, até 2022, perto de 4,3 milhões de euros, o que inclui as rendas suportadas, considerando este possível diferencial entre a renda contratada e a renda paga pelos inquilinos, bem como a manutenção dos imóveis e a gestão de todo o programa.

Como podem candidatar-se os proprietários?

Após o registo na plataforma <https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/porto-com-sentido>, deverá ser preenchido 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.

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).

Quais os critérios para potenciais inquilinos se candidatarem a frações disponibilizadas pelo Programa Porto com Sentido?

Podem candidatar-se pessoas singulares ou agregados familiares que apresentem rendimentos respeitantes ao ano de 2019, considerando-se os seguintes rendimentos máximos:

- Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);
- Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);

- Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.

A composição do agregado deverá ser adequada à tipologia a que se candidata, ou seja, para um T0 e T1, um ou dois indivíduos, e para T2 ou superior, um ou dois indivíduos por quarto.

De salientar que a Porto Vivo, SRU adota critérios de preferência, sobretudo, visando:

- Mitigar do impacto ambiental: Aproximar o local de residência ao de trabalho por forma a minimizar as deslocações;
- Atrair casais jovens: rejuvenescer o tecido urbano;
- Atrair famílias com crianças em idade escolar: criar laços afetivos com a cidade; e
- Assegurar a habitação a cidadãos portadores de deficiência.

A atribuição das habitações será efetuada através de sorteio, transmitido por via digital.