



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PROGRAMA RENDA SEGURA

CONDIÇÕES GERAIS



Capítulo I – Objeto e âmbito de Aplicação

Artigo 1.º

(Conceito e Objeto)

1. O Programa Renda Segura (PRS) foi aprovado por Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 68/CM/2020 de 12 de março 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.
2. No âmbito do PRS, o Município de Lisboa, na condição de sujeito passivo, celebrará contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários, superficiários e usufrutuários de imóveis que reúnam as devidas condições, com expressa autorização destes para os dar em subarrendamento aos candidatos sorteados no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, aprovado através da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicado na 2.ª serie do DR de 29 de novembro de 2019.
3. Na condição de arrendatário, a CML colocará os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da sua inteira responsabilidade a seleção dos particulares a quem os venha a atribuir e a gestão dos contratos de subarrendamento de natureza habitacional para habitação própria permanente que com aqueles venha a celebrar.
4. Nas presentes Condições Gerais são estabelecidos os termos e condições fixados unilateralmente pelo Município de Lisboa para celebrar, enquanto arrendatário, contratos de arrendamento para fins habitacionais no âmbito e para efeitos do PRS.

Artigo 2.º

(Vigência do PRS)

1. O PRS vigora até 31 de dezembro de 2021.
2. As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município de Lisboa no âmbito do PRS até 31 de dezembro de 2020.
3. O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento que, no âmbito do PRS, depois de 31 de dezembro de 2020 venham a ser celebrados com o Município será o que resultar do quadro legal à data em vigor.

Artigo 3.º

(Regime aplicável)

1. A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município no âmbito do PRS será feita por consulta ao mercado, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Parte I do Regime Jurídico do



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

2. Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no PRS e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, promoverá o Município de Lisboa, em função das necessidades e das condições de mercado, Consultas Públicas de Arrendamento, das quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.
3. A abertura de Consultas Públicas de Arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indicará o período durante o qual os candidatos poderão apresentar propostas de contratação de arrendamento nos termos e condições previstos nas presentes Condições Gerais.

Capítulo II – Condições Contratuais Gerais

Artigo 4.º

(Contratos de Arrendamento e Subarrendamento)

1. Os contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do PRS obedecerão ao disposto no NRAU, no Código Civil e demais legislação aplicável ao arrendamento urbano, com as especificidades resultantes das presentes Condições Gerais.
2. Nos termos do que expressamente se consagrará nos contratos de arrendamento, os senhorios (i) aceitarão desde logo que o Município de Lisboa subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível, (ii) reconhecerão de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município de Lisboa durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento, (iii) aceitarão que, durante o prazo de vigência do arrendamento o Município de Lisboa celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas; (iv) renunciarão ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município de Lisboa no subarrendamento total.
3. O Município praticará nos contratos de subarrendamento a renda que entenda adequada ao cumprimento dos propósitos das políticas de renda acessível.
4. Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário, assim como pelo proprietário.
5. A atribuição dos fogos arrendados pelo Município no âmbito do PRS e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar obedecerão ao disposto no Regulamento Municipal do Direito à Habitação, aprovado através da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicado na 2.ª série do DR de 29 de novembro de 2019.



Artigo 5.º

(Valores Máximos de Referência de Renda)

1. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os limites máximos de preço mensal de renda por tipologia, na modalidade habitação, contratualizáveis no âmbito do PRS, são os seguintes:

Tipologia	TO	T1	T2	T3	T4 (e >)
Preço Base Fixado (CML)	€ 450	€ 600	€ 800	€ 900	€ 1.000
<i>Valor referência em m2</i>	<i>35</i>	<i>50</i>	<i>65</i>	<i>75</i>	<i>90</i>

2. Os candidatos poderão apresentar propostas de valor mensal de renda inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor mensal de renda proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos no âmbito do PRS.
3. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Lisboa.
4. Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 12.º, as rendas serão atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.
5. Não haverá lugar a atualização extraordinária de renda.
6. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 8.º, a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes que tiverem vencimento mensal, no 1º dia útil do mês a que digam respeito.
7. No momento da celebração do contrato o Município de Lisboa pagará, a título de caução, o valor correspondente à renda de 1 (um) mês do locado.

Artigo 6.º

(Imóveis mobilados)

1. Sempre que o imóvel a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa esteja mobilado, os limites máximos de preço mensal de renda previstos no número anterior poderão ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário a determinar nos termos seguintes:
 - a) Os candidatos descrevem e indicam a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento no âmbito do PRS;
 - b) O Município de Lisboa no âmbito da vistoria a realizar nos termos do artigo 19.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixará o respetivo valor na respetiva ficha técnica.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

2. O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pelo Município de Lisboa ao respetivo candidato com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do Contrato.
3. Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato poderá optar entre retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.
4. A majoração do valor mensal de renda consubstancia o preço pela transmissão dos bens móveis para a esfera do Município de Lisboa, o qual será diluído ao longo do prazo inicial do contrato de arrendamento no valor majorado da renda.
5. Nos contratos de subarrendamento que venham a ser celebrados para imóveis mobilados os subarrendatários adquirirão, no final do prazo inicial de duração do contrato, a propriedade dos bens móveis ao Município de Lisboa, com a renda a ser majorada, para esse efeito, nos exatos termos do previsto no contrato de arrendamento celebrado entre o senhorio e o Município de Lisboa, sem direito a qualquer compensação ou indemnização ao subarrendatário, seja a que título for, em caso de cessação, por qualquer causa, do contrato de subarrendamento antes do termo da sua vigência inicial.

Artigo 7.º

(Duração e Termo do Contrato de Arrendamento)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento terão a duração inicial de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por igual período, salvo se o Senhorio ou o Município de Lisboa 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.
2. Quando se realizem obras no locado nos termos previstos no número 2 e seguintes do artigo seguinte, o prazo inicial mínimo do contrato será de 6 (seis) anos, contados desde a data da conclusão e receção das respetivas obras pelo Senhorio e pelo Município de Lisboa, renovando-se automaticamente por uma vez, por um período de 5 (cinco) anos, salvo oposição à renovação por qualquer das Partes, nos termos previstos na parte final do número anterior, devendo a comunicação do Senhorio observar, neste caso, a antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias.
3. Em caso de renovação, poderá o Município de Lisboa denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 7.º (sétimo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao Senhorio com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

4. As instituições particulares de solidariedade social e entidades particulares de interesse público podem apresentar propostas condicionadas à aceitação pelo Município de Lisboa de prazo de duração inicial do contrato de arrendamento diverso do previsto nos números anteriores, até ao limite de 20 (vinte) anos.
5. Quando, no âmbito do exercício da faculdade prevista no número anterior, seja celebrado contrato de arrendamento por um prazo inicial, igual ou superior, a 10 (dez) anos, tal contrato não será suscetível de renovação.
6. Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficarão excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, poderá o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo 8.º

(Obras)

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os imóveis a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa deverão estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e se encontrarem em bom ou razoável estado de conservação.
2. Admite-se que os imóveis a tomar de arrendamento pelo Município de Lisboa possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, nos termos previstos nos artigos 6.º e 6.º- A do RJUE, a realizar entre a data da celebração do correspondente contrato e a data de início do arrendamento.
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.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, os candidatos podem, nos termos da lei, solicitar a antecipação de rendas.
5. Sempre que uma instituição particular de solidariedade social ou entidade particular de interesse público candidate simultaneamente ao PRS mais do que 20 (vinte) fogos habitacionais, poderão ser estabelecidas condições especiais para permitir ao candidato realizar as obras necessárias naqueles que delas careçam dentro do quadro legal e regulamentar em vigor ou nos termos previstos no número seguinte.
6. Para efeitos do número anterior, quando pelo menos 50% dos fogos habitacionais propostos carecerem de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, poderá o Município de Lisboa proceder à antecipação de rendas para a totalidade dos fogos propostos arrendar no âmbito do PRS.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

7. Para além do adiantamento de renda previsto nos números 4 e 6, poderá o senhorio consignar ainda as rendas que terá direito receber para pagamento da empreitada das obras referidas no n.º 2 e 6 supra, desde que o Município de Lisboa aceite expressamente tal consignação de rendimentos.
8. Nos casos previstos nos números 2 e 6:
 - a) A celebração do contrato de arrendamento ocorre em momento prévio ao início das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município de Lisboa inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento;
 - b) A data de início do contrato de arrendamento ocorrerá no dia seguinte à data de conclusão e receção conjunta das obras pelo senhorio e Município de Lisboa;
 - c) O contrato de arrendamento será sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pelo Município de Lisboa.
9. Em caso de incumprimento, poderá o Município de Lisboa 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.

Artigo 9.º

(Obrigações das Partes)

1. 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 enquanto vigorar o arrendamento, devendo fazer prova anual da sua vigência perante o Município de Lisboa;
 - 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. O Município fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
 - a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina;
 - c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 11.º.



3. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1, poderá o Município de Lisboa substituir-se ao Senhorio na contratação ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município de Lisboa e sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 10.º

(Obras ordinárias e extraordinárias)

1. Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil será da responsabilidade do Senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.
2. Caso o Senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, não realizar alguma destas obras, o Município de Lisboa poderá optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir ao Senhorio na realização daquelas, como devido ressarcimento na 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, com as posteriores alterações.
3. As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou 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, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada contratado diretamente pelo Município de Lisboa ou pelo subarrendatário.
4. Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de Lisboa comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como a intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.
5. 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.
6. 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, diretamente ou através do seu subcontratado, assumirá a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.
7. Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.



8. 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 11.º

(Restituição do Locado)

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Lisboa obriga-se a devolver os imóveis aos Senhorios livres e devolutos de pessoas e bens e em condições de conservação 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 será precedida de uma vistoria a realizar conjuntamente por representantes do Senhorio e do Município de Lisboa, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifique 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 de Lisboa.
3. Para efeito da vistoria a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes poderá nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos – a título de exemplo, um engenheiro civil – para assessorar a referida vistoria e a quem caberá dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes.
4. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no nº 1 supra, deverão estas ser orçamentadas e contratadas pelo Senhorio, suportando o Município de Lisboa o respetivo encargo, em quantia não superior a 6 (seis) vezes o valor mensal de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.
5. Quando o valor das obras de reposição seja de montante superior ao previsto no número anterior, competirá ao Município de Lisboa 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 12.º

(Periodicidade da Renda)

1. O Senhorio poderá, por escrito, requerer ao Município de Lisboa que durante o prazo de duração inicial do arrendamento a prestação periódica que constitui a renda tenha periodicidade anual, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:
 - a) O locado esteja em bom ou razoável estado de conservação, ainda que o senhorio tenha beneficiado anteriormente da faculdade prevista nos n.ºs 4 a 7 do artigo 8.º;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- b) Tenham decorrido mais de 30 (trinta) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1;
2. Verificando-se as condições previstas no número anterior, poderá o Município de Lisboa, em razão das condições de mercado e das disponibilidades financeiras, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 (doze) meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos.
 3. A partir do início do quarto ano de duração do contrato de arrendamento a renda passará 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.
 4. Fora das situações previstas nos números antecedentes em que a renda seja fixada por períodos anuais, o pagamento da renda será feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 9 do artigo 8.º e no n.º 4 do artigo 10.º.
 5. O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo Senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo e terceiro ano de vigência do contrato.
 6. O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

Capítulo III – Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 13.º

(Apresentação de Propostas)

1. Durante o período de Consulta Pública de Arrendamento, poderão apresentar ao Município de Lisboa propostas de contratualização de arrendamento habitacional, 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 no concelho de Lisboa e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes Condições Gerais do PRS.
2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município os imóveis deverão, cumulativamente, reunir as seguintes condições:
 - 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 respetiva situação fiscal e registral regularizada, incluindo a competente inscrição na matriz e no registo predial;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º das presentes Condições Gerais.
 - d) Serem possuidores de autorização de utilização para fins habitacionais, salvo se legalmente dispensados por terem sido inscritos na matriz antes de 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 multirriscos em vigor;
 - g) Estarem livres e desocupados de pessoas e bens, salvo quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º destas Condições Gerais, para arrendamento de fogos mobiliados.
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 na matriz em nome do autor(es) de herança(s) indivisa(s) e registada a aquisição a favor dos herdeiros sem determinação de parte ou direito, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Lisboa nos termos do PRS.

Artigo 14.º
(Exclusões)

1. Não poderão candidatar-se ao PRS:
 - a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à segurança social ou ao Município de Lisboa;
 - b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no concelho de Lisboa, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.
2. Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município de Lisboa, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, manifestem vontade em celebrar com o Município de Lisboa um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual poderá ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente PRS.
3. Não serão celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Lisboa no âmbito do PRS 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



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

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 mau estado de conservação;
 - d) Estejam em insuficiente estado de conservação e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a 3 (três) meses;
 - e) Tenham sido adquiridos ao Município de Lisboa ao abrigo do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais.
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 sido resolvidos por incumprimento dos arrendatários ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento;
 - d) Imóveis que estejam afetos a Alojamento Local.

Artigo 15.º

(Procedimento e Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento)

1. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) serão publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet da Câmara Municipal de Lisboa, promovendo 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 identificará obrigatoriamente o prazo durante o qual se manterá válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pelo Município nesse horizonte temporal, o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo e a correspondente despesa.



Artigo 16.º

(Apresentação de propostas)

1. Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente por via eletrónica, em [<https://habitarlisboa.cm-lisboa.pt>], 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 perfeito, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.
3. No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos os seguintes elementos:
 - a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contato 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 licença 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;
 - d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e seu estado de conservação;
 - e) Proposta de renda de valor mensal igual ou inferior aos limites previstos no n.º 1 do artigo 5.º;
 - f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
 - g) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes Condições Gerais do PRS.
4. Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os interessados descrever e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.
5. Quando os interessados pretendam realizar obras no imóvel nos termos e para os efeitos do disposto nos números n.º 3 e 4 do artigo 8.º, devem manifestar tal intenção no momento da apresentação da proposta, descrevendo os respetivos trabalhos e indicando o valor orçamentado para a correspondente empreitada, e requerendo o recebimento, a título de adiantamento, do valor correspondente até 3 (três) meses de renda.
6. Pretendendo os interessados submeter ao PRS mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os necessários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.
7. Sempre que as condições técnicas o não permitirem, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet do Município de Lisboa e enviar o mesmo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, para o endereço de correio eletrónico rendasegura@cm-lisboa.pt.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

8. Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal ou pessoalmente no Município de Lisboa, Direção Municipal de Gestão Patrimonial, Campo Grande 25, piso 3, Bloco A, 1749-099 Lisboa.
9. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do PRS determinarão a exclusão das propostas.

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 a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 16.º, o Município de Lisboa notificará, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 19.º, da exclusão da(s) proposta(s), ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.
2. As notificações por via eletrónica serão efetuadas por correio eletrónico e SMS, sem prejuízo dos candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações na Direção Municipal de Gestão Patrimonial, Campo Grande 25, piso 3, Bloco A, 1749-099 Lisboa.
3. Na notificação da aceitação condicionada da proposta constará ainda a data em que terá lugar a vistoria ao imóvel, que terá de ser marcada nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 19.º

(Vistorias Técnicas)

1. As vistorias técnicas serão realizadas a pedido do Município e por quem este indicar, tendo em vista determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior e envolvente e verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 16.º.
2. As vistorias técnicas determinarão ainda:
 - a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e da sua aceitabilidade no âmbito do PRS;
 - b) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação bom, razoável, insuficiente ou mau;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- c) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no imóvel, em particular, quanto a canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
 - d) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º;
 - e) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização para efeitos do disposto no artigo 8.º e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão.
3. A informação referida nos números anteriores deverá ser recolhida e inserida em ficha técnica que será assinada pelos representantes do candidato e do Município de Lisboa.
 4. A Ficha Técnica, que constitui **Anexo I**, fará parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 20.º

(Decisão de Contratar)

1. O Município de Lisboa apreciará as propostas que forem submetidas e tomará a decisão de contratar, ponderando os seguintes fatores:
 - a) Valor da renda proposto: de 0 a 10 pontos – ponderação 20%
 - b) Valor unitário de € /por m² de Área Bruta Privativa: de 0 a 10 pontos – ponderação 20%;
 - c) Valor unitário de € /por m² de Área Bruta Privativa face aos valores de mercado praticados na freguesia onde se localiza do Imóvel: de 0 a 10 pontos – ponderação 30%;
 - d) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pelo Município de Lisboa nos termos do artigo 19.º: de 0 a 10 pontos – ponderação 30%, correspondendo:
 - i) Bom: 10 pontos
 - ii) Razoável: 5 pontos
 - iii) Insuficiente: 2 pontos
 - iv) Mau: 0 pontos.
2. No âmbito do processo de contratação, em razão do número de propostas, das necessidades e das disponibilidades financeiras, poderá o Município de Lisboa livremente abrir um período de negociação com os candidatos quanto ao valor da renda, sem que em alguma circunstância possam ser aceites valores acima dos fixados no n.º 1 do artigo 5.º.
3. O Município de Lisboa não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento.
4. No prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de conclusão da vistoria, o Município de Lisboa notificará os candidatos dos resultados da vistoria técnica realizada nos termos do artigo anterior, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PRS e de eventuais condições a cumprir até à celebração dos contratos de arrendamento.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

5. Com a notificação de aceitação, fica o Município de Lisboa autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal de Renda Acessível, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 17.º.
6. Os contratos de arrendamento deverão ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data indicada no número anterior.
7. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 8 do artigo 8.º, os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PRS terão início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Capítulo IV – Benefícios Fiscais

Artigo 21.º

(Comunicações às finanças)

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 contrato de arrendamento;
- b) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 22.º

(Benefícios Fiscais)

1. Os Senhorios que celebrem, até 31 de dezembro de 2020, contratos de arrendamento com o Município de Lisboa no âmbito do PRS ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação, nos termos previstos na lei aplicável.
2. O Município de Lisboa obriga-se a certificar que os contratos de arrendamento celebrados, até 31 de dezembro de 2020, no âmbito do PRS se enquadram, para efeitos fiscais, 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, nos termos previstos na lei aplicável.
3. A isenção de IMI referida no n.º 1 será decidida de forma autónoma pela Assembleia Municipal de Lisboa em data anterior à da celebração dos contratos, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

4. A concessão dos benefícios fiscais referidos nos números anteriores a contratos de arrendamento celebrados após 31 de dezembro de 2020 fica dependente de decisão de prolongamento da vigência do PRS pelos competentes órgãos municipais e de manutenção das respetivas normas habilitantes no Estatuto de Benefícios Fiscais.

Artigo 23.º
(Normas Finais)

1. As presentes Condições Gerais entram em vigor na data da publicação em Boletim Municipal da deliberação da Câmara Municipal de Lisboa que aprova o PRS, 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 no Boletim Municipal.
2. Celebrados os contratos de arrendamento no âmbito do programa, e quando os fogos estiverem em condições de poderem ser objeto de subarrendamento, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial transmitirá para a Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local a posse efetiva dos mesmos, competindo a esta unidade orgânica a atribuição dos mesmos, a celebração e a gestão dos contratos que venha a celebrar.
3. Quaisquer lacunas ou questões interpretativas das Condições Gerais serão integradas e esclarecidas, respetivamente, pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial, a quem, em articulação com a Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local, compete a gestão do Programa e a gestão dos contratos de arrendamento.