

PROGRAMA RENDA SEGURA

FAQ'S

I – Sobre o Programa Renda Segura

1. Em que consiste o Programa Renda Segura?

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.

O Município pretende selecionar fogos para celebração de contratos de arrendamento no âmbito do Regime do Arrendamento Urbano, que posteriormente subarrendará no seu Programa de Renda Acessível, para famílias da classe média.

2. Qual o período em que decorrerá o Programa?

O PRS estará em vigor até ao final do ano de 2020, podendo ser depois alargado para o ano de 2021 caso as necessidades assim o justifiquem.

No ano de 2020 o Município fará duas consultas ao mercado, sendo uma entre 18 de maio e 30 de junho, a outra entre 15 de setembro e 30 de outubro, períodos durante os quais estarão abertas as candidaturas.

Atenção que só estão assegurados benefícios fiscais para quem celebre os contratos com o Município até 31 de dezembro de 2020.

Atenção também que o Município poderá limitar o número de contratos a celebrar em razão das regras da oferta e da procura e das condições financeiras associadas.

3. Qual o número total de fogos que o Município arrendará?

O número de contratos a celebrar dependerá do funcionamento do mercado e das necessidades da renda acessível.

Para o ano de 2020 o Município prevê arrendar 600 fogos.

4. Atingido o número de fogos pretendido pelo Município, poderá este não aceitar mais candidaturas, suspender ou encerrar o Programa?

Sim.

5. Quais as vantagens do Programa relativamente a outras opções de mercado?

As grandes vantagens são:

Um rendimento atrativo e seguro, porque sem risco;

Isenção de tributação em sede de IRS, IRC;

Isenção de pagamento de IMI;

Fim do pagamento de mais valias em transferência de fogos do Alojamento Local;

Garantia de devolução dos imóveis no final do prazo do contrato em condições idênticas à da situação inicial;

Possibilidade de liquidez imediata, com antecipação do pagamento de rendas.

6. Quem pode candidatar-se ao Programa Renda Segura?

Podem candidatar-se ao PRS todas as pessoas singulares ou coletivas que tenham imóveis em condições de contratar.

Existe também um regime especial para entidades que tenham estatuto de utilidade pública e pretendam colocar no PRS mais do que 20 fogos.

7. Quem não pode candidatar-se ao Programa Renda Segura?

Quem for proprietário de imóvel que não detenha licença de utilização do fogo, quando legalmente exigível, não o sendo para imóveis com data de construção anterior a 1951;

Quem tenha dívidas ao Estado à Segurança Social ou ao Município de Lisboa;

Quem, depois de 31 de dezembro de 2019, tenha rescindido sem fundamento legal ou deduzido oposição à renovação de contratos de arrendamento anteriormente celebrados;

Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no concelho de Lisboa, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação;

Proprietários de imóveis localizados fora do concelho de Lisboa.

8. Tendo a casa estado anteriormente arrendada, posso agora candidatar-me ao Programa Renda Segura?

Sim, desde que não tenha rescindido o contrato ou deduzido oposição à sua renovação depois de 31 de dezembro de 2019.

9. Estando a casa ainda arrendada, mas terminando o contrato nos próximos meses, posso candidatar-me ao Programa?

A simples oposição à renovação do contrato de arrendamento, se posterior a 31 de dezembro de 2019, não permite a apresentação de candidatura.

Se o contrato de arrendamento tiver terminado ou for terminar por facto imputável ao arrendatário ou vontade deste a candidatura é possível.

O fogo terá de estar livre e desocupado de pessoas e bens (salvo mobiliário quando for essa modalidade) na data da avaliação técnica a realizar pelos serviços da CML.

10. Se tiver deduzido oposição à renovação do anterior contrato de arrendamento fico impedido de aceder ao Programa Renda Segura?

Sim, se tal oposição à renovação ocorreu após 31/12/2019.

11. Tendo a casa estado antes em exploração em Alojamento Local, a assinatura do contrato no Programa Renda Segura obriga a cancelar a licença?

O arrendamento ao Município significa a migração do AL.

Na realidade, no Município de Lisboa não há licença, mas mera comunicação de registo.

O facto de a casa ter estado no Alojamento Local não impede a candidatura ao Programa, podendo até nestes casos o Município aceitar o arrendamento das casas mobiladas.

O artigo 326.º da Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2020 estabelece o fim da tributação de mais valias para todos os imóveis que transitem do Alojamento Local para arrendamento de longa duração, o que pressupõe o cancelamento do registo.

12. As casas poderão ser arrendadas ao Município mobiladas?

Podem sim, caso em que o valor da renda a pagar pelo Município terá uma majoração até um máximo de 10%.

13. Existindo mobília, no final do contrato será devolvida ou reposta?

Não.

O Município adquire a propriedade da mobília aquando da celebração do contrato de arrendamento, pagando o respetivo preço por majoração do valor da renda, até um máximo de 10%.

14. Podemos-nos candidatar ao Programa Renda Segura para arrendar casas a custos acessíveis como inquilinos?

Não. O Programa não se destina aos arrendatários (a quem queira arrendar casas ao Município em renda acessível), mas sim a proprietários que queiram arrendar casas ao Município.

O arrendamento será feito ao Município pelos proprietários das casas, de acordo com as regras constantes das Condições Gerais aprovadas, com contratos NRAU e com rendas de acordo com os limites aí fixados.

O contrato de arrendamento autorizará desde logo que o Município venha a celebrar os contratos de subarrendamento, esses sim para arrendamento acessível, conforme concursos que serão oportunamente anunciados. A atribuição das casas em regime de renda acessível obedecerá 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, podendo ser obtida informação adicional no sítio da internet da CML e no portal habitar lisboa.

15. Quanto tempo vai durar o Programa?

O Programa vigorará até ao final do ano de 2020, podendo ser eventualmente renovado para 2021, mas sem garantia de benefícios fiscais, que só serão válidos para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2020.

Para os contratos celebrados até 31 de dezembro de 2020 os benefícios fiscais vigorarão em todos os anos de duração do contrato.

16. Só os proprietários podem candidatar-se ao programa?

Não. Para lá dos proprietários também os superficiários e os usufrutuários poderão candidatar imóveis.

17. Existe limite de fogos que um proprietário possa candidatar?

Não existe limite. Cada candidato poderá candidatar todos os fogos que tenha em condições para tal.

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

- Através da internet, no endereço <http://rendasegura.lisboa.pt>;
- No sítio da CML, em www.lisboa.pt/cidade/habitacao/programas, onde encontrará as Condições Gerais e a Deliberação de Câmara que aprovou o PRS;
- Para o endereço de email: rendasegura@cm-lisboa.pt
- Por atendimento telefónico para o número 218 170 017

- Poderá também, por marcação prévia, agendar um atendimento presencial, através do número acima mencionado.

II – Sobre o Procedimento do Concurso

19. Como posso candidatar-me?

Preenchendo a candidatura na plataforma renda segura, mesmo que com ajuda da CML, ou entregando os elementos nos serviços, que garantirão o devido preenchimento.

20. Como obtenho o certificado móvel digital?

O acesso à plataforma pode ser feito com chave móvel digital ou com cartão de cidadão, acedido através de <https://www.autenticacao.gov.pt/cmd-pedido-chave>

A plataforma explica os procedimentos para solicitar a chave móvel digital.

21. Posso submeter candidatura sem ser online?

Sim, embora seja uma situação excecional.

Para tanto deverá entregar os elementos necessários nos serviços municipais.

22. Quais os documentos que deverei ter comigo aquando do preenchimento do formulário candidatura;

Cartão de cidadão;

Chave móvel digital, se for o caso;

Caderneta predial do imóvel que pretende candidatar;

Certidão do registo predial do imóvel que pretende candidatar;

Procuração, se estiver a atuar como procurador;

Licença de utilização do imóvel, se obrigatório;

Fotografias do imóvel (mínimo 5);

Caso de pessoa colectiva: certidão da conservatória do registo comercial e/ou ata ou procuração dos órgãos de gestão da empresa ou pessoa coletiva a delegar poderes num dos Diretores/administradores.

23. Todo o processo de candidatura é feito online na plataforma Renda Segura?

Sim. Só excepcionalmente assim não acontecerá.

O registo dos candidatos, a apresentação dos imóveis, a submissão da candidatura, a negociação da renda, o agendamento da avaliação técnica e a preparação para celebração de contrato são sempre feitos na plataforma.

Havendo dificuldade dos interessados os serviços da CML ajudarão através de atendimento mediado, por telefone, mail ou internet.

24. Existe limite de fogos para candidatar?

Não existe limite de fogos.

25. Posso candidatar fogos fora da cidade de Lisboa?

Não. Só serão admitidos fogos localizados no concelho de Lisboa.

26. Quanto tempo vai durar a abertura do concurso?

A primeira fase do PRS, com garantia de isenções fiscais, será até 31 de dezembro de 2020, com uma primeira consulta ao mercado entre 18 de maio e 30 de junho e uma segunda consulta entre 15 de setembro e 31 de outubro.

No final de cada um destes períodos serão anunciados os fogos aceites e os contratos a celebrar.

27. Nos anos seguintes também vai haver Programa renda Segura?

Não está assente que assim seja.

Também não está garantido que, continuando o PRS em 2021 existam benefícios fiscais.

28. Se tiver dificuldades na submissão e instrução da candidatura, tenho linha telefónica e email de apoio?

Sim.

Pode contactar-nos por mail e por telefone, estando disponível um serviço de atendimento mediado em que os serviços ajudarão na submissão da candidatura na plataforma informática.

Poderá também ser assegurado atendimento presencial com prévia marcação.

Em qualquer dos casos existe a máxima conveniência de que os candidatos estejam munidos previamente da respectiva documentação.

29. Até que momento posso desistir da minha candidatura?

Até ao momento em que tenha sido aceite pelo Município na plataforma informática, com a comunicação do valor final da renda.

Completando o processo de candidatura até ao fim, e a fase de negociação, o candidato assume um compromisso por 90 dias, equivalente a um contrato de promessa de arrendamento.

Nos termos do previsto no artigo 18.º das Condições Gerais, as propostas apresentadas consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento, válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

30. Como se faz a negociação da renda que a CML pagará?

As condições Gerais do PRS apresentam um valor máximo de renda por tipologia do fogo e as áreas de referência destes.

Na candidatura os particulares poderão apresentar renda de valor inferior ou igual, mas nunca renda de valor superior.

Está também disponível informação quanto aos valores médios de referência por freguesia e por tipologia dos fogos, que poderão orientar os particulares quanto às expectativas do Município e aos valores a apresentar de renda na sua candidatura.

Os valores de referência por freguesia são apenas orientadores, não impedindo os particulares de apresentar valores superiores – mas nunca acima do preço travão - ou inferiores.

Apreciada a candidatura e feita a avaliação técnica do fogo, o Município indicará na plataforma se aceita desde logo o valor da renda ou apresentará uma contraproposta.

O particular poderá então aceitar o valor apresentado pela CML ou ainda fazer uma nova contraproposta.

A CML aceitará ou recusará a contraproposta apresentada. Recusando, o particular decidirá de aceite último valor oferecido ou se desiste da candidatura.

Depois de aceitar o valor da renda já não poderá haver desistência.

Quadro resumo dos valores travão e valores indicativos:

		RENDA MENSAL (€/MÊS)				
		TO	T1	T2	T3	T4 OU SUP
PROGRAMA RENDA SEGURA - RENDA MÁXIMA/TIPOLOGIA		450 €	600 €	800 €	900 €	1 000 €
VALORES INDICATIVOS (POR GRUPOS DE FREGUESIAS):						
A	BEATO, MARVILA E SANTA CLARA	320 €	430 €	570 €	640 €	710 €
B	AJUDA, ÂLCANTARA, BENFICA, LUMIAR, OLIVAIS, S. DOMINGOS DE BENFICA, ARROIOS E PENHA DE FRANÇA	380 €	500 €	670 €	750 €	840 €
C	AREIRO, ALVALADE, CAMPOLIDE, CARNIDE E BELÉM	410 €	540 €	720 €	810 €	900 €
D	AVENIDAS NOVAS, CAMPO DE OURIQUE, ESTRELA, MISERICÓRDIA, PARQUE DAS NAÇÕES, SANTA MARIA MAIOR, SANTO ANTÓNIO E SÃO VICENTE	450 €	600 €	800 €	900 €	1 000 €

- 31. Caso depois da aprovação não venha a celebrar o contrato quais as responsabilidades em que incorro?
Poderá o Município acionar nos termos da lei por responsabilidade pré contratual, com direito a indemnizar.**
- 32. Está assegurada a proteção de dados face a todos os elementos que disponibilizarei à CML?
Sim. Só o próprio e o Município terão acesso a tal informação.**

III – Sobre a Documentação a Entregar

- 33. Quais os documentos que tenho obrigatoriamente de entregar para apresentar a minha candidatura?
Caderneta predial do imóvel que pretende candidatar;
Certidão do registo predial do imóvel que pretende candidatar;**

Procuração, se estiver a atuar como procurador;

Licença de utilização do imóvel, se obrigatório;

Fotografias do imóvel (mínimo 5);

Caso de pessoa colectiva: certidão da conservatória do registo comercial e/ou ata ou procuração dos órgãos de gestão da empresa ou entidade colectiva a delegar num dos directores, administradores ou gerentes.

34. Não tenho planta, que fazer?

Não é obrigatória a entrega de planta, embora existindo, seja desejável a sua submissão na plataforma Renda Segura.

35. É obrigatório que o fogo tenha licença de utilização?

Sim, se a construção for posterior a 1951.

36. É obrigatória a existência de seguro multirriscos por parte do proprietário;

Sim. Para todo o período do contrato.

Em caso de incumprimento pelo senhorio poderá o Município de Lisboa substituir-se na contratação ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro e sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

37. A CML celebrará contratos de seguro para os fogos arrendados?

A CML não celebrará, mas obrigará que os seus subarrendatários o façam.

Não respondendo os subarrendatários ou as suas seguradoras, a CML responderá perante os proprietários.

38. Estou a tratar do certificado de desempenho energético: posso formalizar a candidatura e depois entregar?

Sim. Terá de ser entregue antes da celebração do contrato.

39. Posso entregar documentos após a submissão da candidatura? Quais?

Sim, o certificado de desempenho energético, o certificado de inspecção do gás e a apólice de seguro multirriscos.

40. Prazos de validade das certidões ou das cadernetas prediais

A certidão do registo predial tem validade de 1 (um) ano.

A caderneta predial tem validade de 6 (seis) meses.

41. Para efeitos das certidões de inexistência de dívidas ao Estado qual a data relevante para a validade. A da candidatura ou a data de celebração do contrato?

As certidões deverão estar válidas para todo o período que medeia entre a candidatura na plataforma e a celebração do contrato. Expirando a validade no decurso do processo será solicitada a entrega de declaração atualizada para a celebração do contrato.

42. Legitimidade: Habilitações de herdeiros, que documentos apresentar?

Quando se tratar de um bem pertencente a uma herança indivisa terão de apresentar a habilitação de herdeiros com a indicação da quota pertencente a cada um e poder-se à pagar individualmente, podendo também pagar-se à herança.

IV – Sobre as Avaliações Técnicas a Realizar

43. Em que consiste a avaliação técnica?

Verificará se os fogos cumprem com o que foi declarado na candidatura e se dispõem de condições de habitabilidade.

A avaliação técnica confirmará a área bruta privativa, o estado de conservação, as acessibilidades, a tipologia, sendo estas principais conclusões comunicados ao candidato.

Confirmará ainda o valor, qualidade e estado de conservação do mobiliário nos casos em que se candidata um fogo mobilado.

44. Quem fará a avaliação técnica?

Os serviços da CML.

45. Posso sugerir dia e hora para a avaliação técnica?

Sim. Na própria plataforma, o candidato indica dia da semana e parte do dia, de manhã ou de tarde, ou o dia inteiro, em que está disponível para facultar o acesso ao fogo.

46. Tenho que estar presente, ou posso delegar em alguém de confiança?

Poderá delegar em quem entender.

47. Na data de realização da avaliação técnica o fogo pode estar ocupado;

Não. É obrigatório que esteja desocupado e só deverão estar presentes os técnicos da CML e o candidato ou quem este indicar.

48. Procedimentos especiais a observar em tempos de crise pandémica?

O Fogo deverá estar desocupado.

Os técnicos da CML terão os devidos equipamentos de proteção individual e observarão as necessárias regras de segurança, devendo o mesmo ser garantido pelo candidato ou quem o represente.

49. Tenho que levar alguns documentos no dia da inspeção?

Não. Os documentos são todos submetidos na plataforma electrónica.

50. Os serviços de águas, electricidade e gás têm que estar operacionais?

Sim.

Nos primeiros trinta dias após a celebração do contrato de subarrendamento pelo Município o proprietário responderá por eventuais anomalias. Depois disso não terá responsabilidades.

51. Qual o critério para a medição da área bruta privativa?

A área bruta privativa é a constante da definição do artº 40 do código do IMI:

“A área bruta privativa (Aa) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.”

Será aferida pela confrontação da planta de arquitectura com a medição no local.

Serão ainda aferidas as áreas acessórias definidas no código do IMI como área bruta dependente, que são constituídas usualmente por estacionamentos, garagens ou arrecadações.

52. Quando forem executas obras de beneficiação depois da avaliação técnica, haverá lugar a nova avaliação depois daquelas estarem concluídas?

Sim. Na data de celebração do contrato o fogo terá de dispor de condições de habitabilidade e de todas as condições contratadas.

53. Pretendendo arrendar o fogo mobiliado, qual o exigível? Será objeto de avaliação em que termos?

A própria plataforma indica qual o mobiliário tipo. Na sequência da avaliação técnica o Município decidirá qual o aceite ou não e fixará uma majoração do valor da renda, até um máximo de 10%, correspondente ao valor de aquisição desse mobiliário, que a partir da data de assinatura do contrato passará a ser propriedade da CML.

V – Sobre os Critérios de Seleção

54. Quanto tempo para se saber o resultado da candidatura?

Entre a data de submissão da candidatura completa e perfeita e a data da celebração do contrato não deverão, em média, mediar mais do que 30 dias.

No entanto os resultados só serão conhecidos no final do prazo de apresentação de candidaturas para cada uma das consultas ao mercado.

55. Posso propor renda acima da renda travão, se for mobiliado?

Não.

O valor da renda proposto nunca poderá ser superior ao preço travão.

A haver lugar a majoração em razão da mobília será feita automaticamente pelo Município e comunicada na plataforma Renda Segura.

56. O Município poderá propor rendas de valor inferior ao preço travão?

Sim.

O preço travão é um valor máximo.

Está disponível informação quanto a valores de referência por tipologia e freguesia, que o Município considerará em razão do estado de conservação do fogo, de eventuais adiantamentos e da relação entre a oferta e procura local.

57. Se não for selecionado, posso fazer nova proposta?

Sim. A não ser que, entretanto, se encontre em alguns dos casos de exclusão previstos nas “condições gerais do programa” ou tenha em algum momento prestado falsas declarações.

58. Quais os critérios mais importantes para a decisão de contratação?

Os critérios mais importantes são o valor da renda, a localização, o estado de conservação, o pedido de eventuais antecipações de renda e o enquadramento nos preços de referência por freguesia.

59. Quais as razões pelas quais a CML poderá não aceitar um determinado fogo?

Porque não cumpre as condições gerais do programa, em especial:

- a) O fogo não tem condições de habitabilidade;
- b) O fogo não tem licença de utilização sendo legalmente exigível (fogos construídos depois de 1951);
- c) O fogo necessita de obras que se não enquadram no conceito de escassa relevância urbanística do artigo 6.º A do RJUE;
- d) O valor da renda, mesmo que abaixo do preço travão, é inaceitável face às condições de mercado e do fogo em concreto, incluindo a respetiva localização;
- e) A procura existente para o local e características do fogo, no âmbito do Programa da Renda Acessível, não o justifica.

O certificado energético terá de ser presente para celebração do contrato de arrendamento.

60. O pedido de antecipação de rendas constitui critério de seleção?

Não, embora possa ser ponderado na proposta alternativa de renda e condições que o Município possa fazer.

61. Havendo renda anual e antecipação de rendas, o Município garante a atualização anual de rendas nos termos da lei?

Sim, mas apenas para o período do contrato que não tenha tido rendas antecipadas e sempre e só sobre o valor da renda, sem a eventual majoração para mobília, se for o caso.

62. A data de apresentação da candidatura constitui um critério de seleção?

Não. No entanto, a seleção e contratação de fogos está sujeita à disponibilidade orçamental do exercício, pelo que não se recomenda que deixe para a última data a formalização da candidatura.

Deverá ter atenção que a primeira consulta ao mercado tem início e termo a 18 de maio e 30 de junho, respetivamente, e a segunda em 15 de setembro e 30 de outubro, respetivamente.

VI – Sobre o Contrato de Arrendamento

63. Qual a duração dos contratos de arrendamento a celebrar?

Os contratos de arrendamento terão a duração inicial de 5 anos, podendo haver por acordo das partes lugar a uma única renovação por igual período.

O prazo do contrato passará a ser de seis anos, com o contrato registado, caso o senhorio opte por receber renda anual e solicite o pagamento antecipado das mesmas.

O prazo do contrato não é negociável.

Para as pessoas coletivas com estatuto de utilidade pública o prazo do contrato poderá ser alargado, chegando até um máximo de 20 anos.

64. Como poderá ser feita a oposição à renovação do contrato de arrendamento no final do prazo inicial?

O contrato renovar-se-á automaticamente por uma única vez e por igual período, salvo oposição da CML ou do Senhorio, devendo a comunicação do Senhorio observar, neste caso, a antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias.

65. Havendo renovação, como poderá ser feita a denúncia do contrato?

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.

66. Quais os termos do contrato de arrendamento a celebrar?

As minutas dos contratos de arrendamento e subarrendamento estão disponíveis para consulta na plataforma Renda Segura.

Os contratos serão de “adesão”, termos em que ao submeter a candidatura os particulares aceitarão os respetivos termos, sem possibilidade de alterações.

67. Quanto tempo após a submissão da candidatura se assina o contrato?

Entre a data de submissão da candidatura completa e perfeita e a data da celebração do contrato não deverão, em média, mediar mais do que 30 dias.

No entanto os resultados só serão conhecidos no final do prazo de apresentação de candidaturas para cada uma das consultas ao mercado.

68. Caso pretenda fazer obras no fogo, quanto tempo disponho para o fazer?

Na data de celebração do contrato os fogos terão de reunir as devidas condições de habitabilidade.

69. Se ultrapassar o prazo, sem decisão, posso retirar a candidatura?

Pode retirar a candidatura até que a mesma seja aprovada e tal decisão comunicada na plataforma informática. Depois desse momento já não será possível, sob pena de dever de indemnizar a CML pelos custos despendidos na análise da candidatura e realização da avaliação técnica.

70. O contrato é um contrato tipo, contrato de adesão, ou podem ser aditadas cláusulas?

O contrato é um contrato de adesão.

A minuta do contrato está disponível e é insuscetível de alterações.

71. Qual a garantia de que no final do contrato entregam o fogo em boas condições?

O Município garante que assim acontece.

Se forem pequenas reparações, serão pagas a título de compensação até três rendas (mensais) e será o proprietário o responsável pela reposição das condições.

Se forem obras maiores o próprio Município as executará, continuando a pagar rendas durante a sua execução.

72. O fogo mobilado é entregue no final do contrato também mobilado?

Não.

As mobílias são adquiridas com a celebração do contrato de arrendamento, com o preço a ser pago em prestações incorporadas na renda.

73. Como são pagas as rendas? Em que dia e sob que forma?

As rendas poderão ser, por opção do senhorio, anuais ou mensais.

O pagamento das rendas será feito pelo Município, por transferência bancária para o IBAN indicado na candidatura, até ao 8.º dia útil do mês a que respeite.

Poderá haver a pedido dos próprios lugar a antecipação de rendas, que neste caso serão pagas aquando da celebração do contrato de arrendamento, conjuntamente com um mês de caução.

74. As rendas serão objeto de atualização durante a vigência do contrato?

Sim. Serão objeto de atualização anual por aplicação do coeficiente que vier a ser fixado legalmente.

Só assim não acontecerá caso tenha havido pagamento antecipado das rendas e para o respetivo período de referência.

O valor sobre o qual incidirá a atualização da renda não incluirá a majoração relativa a aquisição de mobiliário, nos casos em que tal aconteça.

75. Haverá lugar a atualização extraordinária de rendas?

Não, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 5º das Condições Gerais.

76. Como é paga a majoração do mobiliário?

Será paga conjuntamente com a renda, embora tecnicamente não integre esta, logo sem que a atualização anual incida sobre essa parte

77. Haverá lugar ao pagamento de caução?

Sim. Um mês de caução.

Caso o senhorio opte pela modalidade de renda anual, existe na mesma o pagamento de um mês de caução.

78. A quem se dirigem os fogos a subarrendar?

Os fogos serão subarrendados no âmbito de programas de renda acessível do Município, destinados às classes médias.

Não se trata de subarrendar para habitação social ou habitação económica.

Serão famílias com rendimentos até um máximo de € 35.000 (uma pessoa) ou € 45.000 (casal), com mais € 5.000 por dependente.

79. Existe uma parte dos fogos que são destinados a programas de habitação social?

Não. Nunca.

80. Que entidade gere os arrendamentos e os subarrendamentos?

A Câmara Municipal de Lisboa

81. Posso a meio do contrato, requerer fogo para habitação própria permanente?

Não.

82. Como posso pedir o pagamento antecipado das rendas?

Deverá fazê-lo logo aquando da submissão da candidatura, dizendo ser quer periodicidade mensal ou anual e o número de rendas a antecipar, até um máximo de três.

83. Como funciona a renda anual? É para todo o contrato ou apenas para o período da antecipação?

Será para todo o contrato.

Durante o período de rendas antecipadas não haverá lugar a atualização da renda nos termos da lei.

84. A antecipação das rendas é um direito dos particulares, ou a CML poderá decidir livremente conceder ou não?

A CML poderá decidir conceder ou não, embora a regra seja a de o vir a fazer.

85. Arrendando o fogo com equipamento de cozinha, quem me garante a sua devolução em devidas condições no final do contrato?

A CML garante a devolução em condições do fogo, salvo o normal desgaste de uma utilização prudente.

O Município não garantirá a colocação de novos equipamentos de cozinha, caso existam.

86. Se avariarem durante a execução do contrato quem será responsável pela sua reparação ou substituição?

O particular responde pelo funcionamento das redes e dos equipamentos até ao final do 2.º mês após a celebração do contrato de subarrendamento pelo Município.

A partir daí a responsabilidade será da CML.

87. Quem é responsável pelo pagamento das despesas de condomínio?

Será sempre o senhorio que, na qualidade de proprietário, usufrutuário ou superficiário deverá suportar as despesas correntes ou extraordinárias do condomínio, assumindo as devidas responsabilidades legais no âmbito das atividades do condomínio.

88. Decidindo a assembleia de condóminos durante a execução do contrato o aumento das quotas ou a realização de obras extraordinárias, quem assumirá esses encargos?

Sempre o proprietário.

89. Quais as obrigações do senhorio durante a execução do contrato?

Durante a vigência do contrato de arrendamento são obrigações do Senhorio:

- 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.

90. Quais as obrigações da CML durante a execução do contrato?

Durante a execução do contrato o Município fica obrigado 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.

VII – Sobre a Realização de Obras

91. Posso realizar obras de beneficiação do fogo antes da celebração do contrato?

Sim, mas essas obras terão sempre de ser de escassa relevância urbanística nos termos do estabelecido nos artigos 6º e 6º-A do Regime Jurídico Urbanização e Edificação, o que significa desde logo que terão de ser obras não sujeitas a licenciamento.

92. Quando devo comunicar que pretendo realizar obras e em que termos?

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.

93. Qual o prazo que tenho para o fazer?

Na data de celebração do contrato de arrendamento as obras terão de estar realizadas e validadas numa segunda verificação técnica a realizar pela CML.

94. O Município poderá adiantar o pagamento de rendas para realização das obras?

Sim. Até um máximo de três rendas.

95. Durante a execução do contrato de arrendamento quem responde pelas obras necessárias na casa?

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.

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;

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.

96. Qual o procedimento quando se verificar uma situação de reparação urgente?

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.

97. Quem responde pela realização das obras durante a execução do contrato?

O proprietário será responsável pelas reparações estruturais e obras extraordinárias. 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.

A CML responderá pelas obras correntes e de conservação ordinária, repassando essa obrigação para os subarrendatários com quem venha a contratar.

Não cumprindo estes será o Município a assegurar o cumprimento de tais obrigações.

VIII -Sobre Fiscalidade

98. Quais os benefícios fiscais que são assegurados?

Isenção de IRS ou IRC

Isenção de IMI

Fim da tributação de Mais-valias para fogos que transitam do Alojamento Local.

99. Os benefícios são para todos os rendimentos provenientes do contrato, na sua duração máxima, ou só para o ano da celebração?

Serão para a duração máxima do contrato, se celebrado até 31 de dezembro de 2020

100. Como são comunicadas à autoridade tributária a isenção fiscal em sede de IRS/IRC?

Será feita pelo próprio Município estando a isenção garantida para os contratos celebrados.

101. A isenção está garantida pela assinatura do contrato no âmbito do Programa, ou necessita de uma avaliação caso a caso da AT?

Não necessita de nenhuma outra validação da AT.

Basta assinar o contrato de acordo com a minuta disponível.

Só assim não acontecerá nos casos de englobamento de rendimentos, em que terá de ocorrer comunicação pelo titular dos rendimentos.

102. Isenção de IMI, sou notificado da isenção, ou tenho que requerer?

Não terá de requerer.

É automático.

103. Como requerer a isenção de IMI?

Não terá de requerer.

104. As isenções vigoram todo o período do contrato?

Sim. Os benefícios fiscais serão para todo o período de duração do contrato, não podendo ser suprimidos no decurso do mesmo.

105. As isenções vigoram se se optar pela renovação por igual período?

Não está neste momento assegurado que assim seja.

106. Quais os benefícios fiscais específicos para quem venha da atividade de alojamento local?

O Orçamento de Estado para o ano de 2020 previu, no artigo 326.º, o fim da tributação de mais valias para todos os imóveis que transitem do Alojamento Local para arrendamento de longa duração.