

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



JORNAL OFICIAL

Quinta-feira, 14 de fevereiro de 2013

II

Série

Número 19

Sumário

SECRETARIAS REGIONAIS DO PLANO E FINANÇAS E DOS ASSUNTOS SOCIAIS

Portaria n.º 11/2013

Regulamenta o regime das rendas das habitações sociais da Região Autónoma da Madeira, estabelecido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M/, de 16 de novembro.

**SECRETARIAS REGIONAIS DO PLANO E FINANÇAS E
DOS ASSUNTOS SOCIAIS****Portaria n.º 11/2013**

De 14 de fevereiro

Regulamenta o regime das rendas das habitações sociais da Região Autónoma da Madeira, estabelecido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M/, de 16 de novembro

Através do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, foi instituído um conjunto de normas que pretendem estabelecer a determinação e fixação das rendas das habitações sociais da Região Autónoma da Madeira, bem como as obrigações dos arrendatários e respetivo regime sancionatório.

A presente portaria vem prever os critérios para a determinação das rendas técnicas e social, sendo que esta tem sempre por base os rendimentos do arrendatário e respetivo agregado familiar, sendo calculada através de uma taxa de esforço sobre esses rendimentos.

Com a presente regulamentação procura-se salvaguardar a posição das famílias enquanto subsistir a situação de carência do apoio público disponibilizado, materializado na atribuição de um fogo em regime de arrendamento social.

Porém, no cálculo de renda social, introduziu-se mecanismos para que esta se aproxime dos valores de mercado sempre que os rendimentos dos arrendatários o permita, por forma a que estes libertem o fogo arrendado e procurem alternativa habitacional no mercado privado do arrendamento ou de compra de habitação.

Também se introduzem obrigações a que o arrendatário ficará adstrito com a celebração do contrato de arrendamento, sob pena de ser alvo de um conjunto de penalizações que atendendo à sua gravidade e reiteração poderão implicar a perda do direito ao arrendamento e o despejo administrativo, mediante processo adequado e com a salvaguarda dos direitos e garantias dos arrendatários.

Assim, ao abrigo do disposto na alínea d) do artigo 69.º do Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91, de 5 de junho, revisto pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto, e 12/2000, de 21 de junho, manda o Governo Regional da Madeira, pelos Secretários Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais, o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto

A presente portaria regulamenta o Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, diploma que estabeleceu as normas que visam a determinação, fixação e atualização das rendas das habitações sociais existentes no território da Região Autónoma da Madeira, bem como as obrigações dos arrendatários e as consequências pelo incumprimento dessas obrigações, sendo aplicável a todas as habitações atribuídas em regime de arrendamento social.

Artigo 2.º
Determinação da renda técnica

- 1 - A renda técnica prevista no artigo 3.º do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de

novembro, é determinada por aplicação da seguinte fórmula:

$$RT=ACJ+15\%ACJ+5\%ACJ,$$

Em que:

RT - Renda Técnica;

ACJ - Prestação mensal de amortização de capital e juros do investimento inicial;

15% ACJ - Parcela destinada a despesa de conservação do fogo;

5% ACJ - Parcela destinada a despesa de administração e gestão do fogo.

- 2 - Para efeitos de cálculo do ACJ, é considerado um prazo de recuperação do capital de 50 anos, a uma taxa de juro correspondente à taxa em Euribor a 6 meses, base 365 dias, à data da conclusão do investimento inicial, acrescida de um spread de 2,5% arredondado ao centésimo ponto percentual.
- 3 - Caso se verifique variações apreciáveis na taxa de juro, as taxas referidas no número anterior poderão ser fixadas por despacho conjunto dos secretários regionais com a tutela das finanças e da habitação.
- 4 - A atualização a que se reporta o n.º 3 do artigo 3.º do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, é executada em conformidade com os critérios legais aplicáveis em matéria de determinação do preço técnico da venda de fogos de habitação social.

Artigo 3.º
Renda social

- 1 - A renda social constitui a importância paga pelo arrendatário à entidade locadora, sendo calculada com base no rendimento líquido do agregado familiar, após as deduções seguintes:
- 5% da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) por cada descendente menor inativo, ou maior com direito a abono de família, não podendo esta dedução ultrapassar 25% daquela retribuição mínima;
 - 50% dos rendimentos de descendentes solteiros com idades compreendidas entre os 16 e os 25 anos, inclusive;
 - dos pensionistas por invalidez ou trabalhadores com grau de incapacidade igual ou superior a 60%:
 - 100% do valor da pensão ou do rendimento, se o mesmo for igual ou inferior à RMMG;
 - 50% do valor da pensão ou do rendimento, se o mesmo for superior à RMMG.
 - dos pensionistas de outros regimes, e desempregados com subsídio:
 - 50% do valor da pensão ou do subsídio, se o mesmo for igual ou inferior a duas vezes a RMMG;

- 25% do valor da pensão ou subsídio, se o mesmo for superior a duas vezes a rmmg e igual ou inferior a três vezes a RMMG.
- e) Aos elementos que estejam a adquirir, construir ou recuperar habitação própria, será atribuída uma redução da renda, sendo que o período efetivo dessa redução pressupõe o dobro do tempo como arrendatários e não poderá exceder o período de 24 meses.

- 2 - Na aplicação do disposto na alínea e) do n.º 1, não será considerado o rendimento de cada membro do agregado para efeitos de cálculo da renda social, desde que não resulte uma renda inferior a duas rendas mínimas.
- 3 - Caso algum dos elementos do agregado familiar reúna simultaneamente duas das situações referidas anteriormente, será aplicada a que lhe for mais favorável.
- 4 - Para efeitos de determinação das rendas sociais, não poderão considerar-se rendimentos de profissionais por conta própria cujo valor seja inferior ao dos mínimos fixados oficialmente ou por instrumento de regulamentação coletiva de trabalho para o respetivo sector, profissões, categorias e idades, salvo nos casos de acumulação com outra atividade e desde que não resulte um rendimento inferior à RMMG.
- 5 - Sempre que tal se torne necessário, através de despacho do Secretário Regional com a tutela da habitação, poderão ser fixados outros mínimos para atividades profissionais que os justifiquem.
- 6 - A renda social resultará da aplicação da taxa de esforço (TE) respetiva, indicada na tabela anexa à presente Portaria, ao rendimento mensal do agregado, determinado em conformidade com o disposto nos números anteriores.
- 7 - O valor mínimo da renda social a cobrar será de 5% da RMMG.
- 8 - A renda social será expressa em euros, arredondada às duas casas decimais.

Artigo 4.º
Procedimento de determinação do montante da renda

- 1 - Compete à entidade locadora a organização dos processos tendentes à determinação do montante da renda.
- 2 - A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos que considere necessários para a instrução e ou atualização dos respetivos processos.
- 3 - Salvo em casos devidamente justificados, quando, nos termos do número anterior, a entidade locadora solicite documentos ou

esclarecimentos, os arrendatários deverão responder no prazo de quinze dias, sob pena de lhes ser aplicável o regime da presunção de rendimentos previsto no artigo 6.º do diploma objeto de regulamentação, não podendo resultar um valor de renda superior a duas rendas técnicas.

- 4 - Não serão realizados ajustamentos das rendas sociais, inferiores a 1,00€.

Artigo 5.º
Atualização anual da renda

- 1 - Para efeitos de atualização anual da renda, os arrendatários devem declarar anualmente os respetivos rendimentos à entidade locadora.
- 2 - A falta da declaração determina a imediata aplicação do regime da presunção de rendimentos previsto no artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro.
- 3 - A produção de falsas declarações determina o imediato pagamento, por inteiro, da renda técnica, constituindo simultaneamente fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação, mediante processo adequado.
- 4 - O disposto no número anterior não prejudica nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.

Artigo 6.º
Vencimento e pagamento da renda

- 1 - A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até ao dia 8, sob pena de após esta data e até final desse mês, acrescer uma penalização de 15%.
- 2 - Caso o pagamento seja realizado após os 30 dias subsequentes ao vencimento da respetiva renda, acrescerá uma penalização de 25%.
- 3 - O pagamento da renda é efetuado no local e modo indicados pela entidade locadora.
- 4 - Caso o pagamento seja realizado por débito na conta bancária do arrendatário, torna-se dispensável a emissão do respetivo recibo desde que no extrato autenticado se mostrem identificadas a entidade locadora e a data do respetivo pagamento.
- 5 - O não pagamento injustificado da renda durante três meses consecutivos implica a perda do direito ao arrendamento, devendo a habitação ser deixada livre no prazo de 15 dias.
- 6 - O incumprimento do prazo estabelecido no número anterior, permitirá à entidade locadora proceder ao despejo administrativo da habitação, mediante processo adequado.

Artigo 7.º
Reajustamento da renda

- 1 - A todo o tempo poderá haver reajustamento da renda, sempre que se verifique alteração da composição do agregado familiar ou do seu rendimento mensal corrigido decorrente, nomeadamente, de morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego de um dos seus membros, baixa prolongada, incorporação no serviço militar, separação judicial de pessoas e bens, reforma ou aposentação.
- 2 - A entidade locadora deve comunicar aos arrendatários, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração de valores das rendas técnica ou social.

Artigo 8.º
Obras nas habitações sociais

Sem prejuízo do disposto na legislação urbanística sobre licenciamento de obras, aos arrendatários de habitação de bairro social é expressamente proibido efetuar quaisquer obras ou instalações que alterem as condições de utilização das suas habitações, sob pena de poderem ser desalojados coativamente e de suportar as despesas de reconstituição da habitação.

Artigo 9.º
Conservação reparação e limpeza

- 1 - Os encargos de manutenção e limpeza das habitações sociais são da responsabilidade dos respetivos arrendatários.
- 2 - Quem, intencional ou negligentemente, destruir ou danificar equipamentos comuns será obrigado a reparar os danos que causou, os pais ou quem os representem respondem nos termos da lei geral pelos atos dos seus filhos menores.

Artigo 10.º
Restituição das habitações

Os arrendatários de habitação social estão obrigados a restituir as habitações no estado em que as receberam, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, sob pena de a entidade locadora realizar as obras necessárias a expensas dos arrendatários faltosos.

Artigo 11.º
Proibição de hospedagem, sublocação e cedência

- 1 - Os arrendatários não podem hospedar, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título as habitações que tomaram em arrendamento.
- 2 - A violação do disposto no número anterior dá direito à entidade locadora a por termo ao arrendamento.

Artigo 12.º
Subocupação da habitação

- 1 - Verificando-se subocupação da habitação arrendada nos termos das normas que definem a adequação da habitação à dimensão do agregado familiar, a entidade locadora reserva-se o direito de determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.
- 2 - Caso o arrendatário não cumpra, no prazo de 60 dias, a ordem dada nos termos do número anterior, passará a pagar por inteiro a respetiva renda técnica, sem prejuízo da resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo do fogo.

Artigo 13.º
Penalizações

Em caso de incumprimento do disposto na primeira parte da alínea e) do n.º 1 do artigo 3.º, tal acarretará o reembolso de todas as rendas objeto de redução, acrescido das multas fixadas no n.º 1 do artigo 6.º, sem prejuízo da resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo do fogo.

Artigo 14.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Secretarias Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais, no Funchal, aos 4 dias do mês de fevereiro de 2013.

O SECRETÁRIO REGIONAL DO PLANO E FINANÇAS, José Manuel Ventura Garcês

O SECRETÁRIO REGIONAL DOS ASSUNTOS SOCIAIS, Francisco Jardim Ramos

TABELAS DAS TAXAS DE ESFORÇO (TE)
(A que se refere o n.º 5 do artigo 3.º da presente Portaria)

Rendimento Médio Mensal (Euros)	Taxas de Esforço (Percentagem)
$R \leq 1,5 \text{ mmmg}$	10%
$1,5 \text{ mmmg} < R \leq 2 \text{ mmmg}$	12,5%
$2 \text{ mmmg} < R \leq 2,5 \text{ mmmg}$	15%
$2,5 \text{ mmmg} < R \leq 3,5 \text{ mmmg}$	17,5%
$R > 3,5 \text{ mmmg}$	20%

CORRESPONDÊNCIA

Toda a correspondência relativa a anúncios a assinaturas do Jornal Oficial deve ser dirigida à Direção Regional da Administração da Justiça.

PUBLICAÇÕES

Os preços por lauda ou por fração de lauda de anúncio são os seguintes:

Uma lauda.....	€15,91 cada	€15,91;
Duas laudas.....	€17,34 cada	€34,68;
Três laudas.....	€28,66 cada	€85,98;
Quatro laudas.....	€30,56 cada	€122,24;
Cinco laudas.....	€31,74 cada	€158,70;
Seis ou mais laudas.....	€38,56 cada	€231,36

A estes valores acresce o imposto devido.

EXEMPLAR

ASSINATURAS

Números e Suplementos - Preço por página € 0,29

	Anual	Semestral
Uma Série.....	€27,66	€13,75;
Duas Séries.....	€52,38	€26,28;
Três Séries.....	€63,78	€31,95;
Completa.....	€74,98	€37,19.

A estes valores acrescem os portes de correio, (Portaria n.º 1/2006, de 13 de Janeiro) e o imposto devido.

EXECUÇÃO GRÁFICA
IMPRESSÃO
DEPÓSITO LEGAL

Departamento do Jornal Oficial
Departamento do Jornal Oficial
Número 181952/02

Preço deste número: €1,81 (IVA incluído)