



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

## AVISO

### PUBLICITAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO E PARTICIPAÇÃO PROCEDIMENTAL

**Projeto de Portaria que cria e regulamenta o Programa de Apoio Financeiro para as Empreitadas de Reabilitação de Edifícios (Reabilitar Madeira), promovido pela Secretaria Regional de Inclusão Social e Cidadania, através da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM**

Nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, o início do procedimento é publicitado na Internet, no sítio institucional da entidade pública, com a indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e da forma como se pode processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do regulamento.

Neste sentido, determino, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do CPA, a publicitação do início do presente procedimento, na página oficial desta entidade pública empresarial, nos seguintes termos e condições:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

Objeto do procedimento: Elaboração do Projeto de Portaria que regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de Apoio Financeiro para as Empreitadas de Reabilitação de Edifícios (Reabilitar Madeira).

Órgão que desencadeou o procedimento: Secretaria Regional de Inclusão Social e Cidadania, através da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

Responsável pela direção do procedimento: Presidente do Conselho de Administração da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, Bruno Miguel Camacho Pereira, nos termos e para os efeitos do artigo 55.º do CPA.

Data de início do procedimento: No dia útil seguinte ao da presente publicitação.

Forma e prazo para a constituição de interessados: No prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da presente publicitação, podem os interessados constituir-se como tal, tendo em vista a subsequente apresentação de contributos ao Projeto de Portaria que cria e regulamenta o Programa de Apoio Financeiro para as Empreitadas de Reabilitação de Edifícios (Reabilitar Madeira), mediante apresentação de pretensão para o correio eletrónico: [conselhoadministracao@ihm.pt](mailto:conselhoadministracao@ihm.pt), dirigido ao Presidente do Conselho do Conselho de Administração da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, do qual conste nome, número de identificação fiscal, respetivo



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

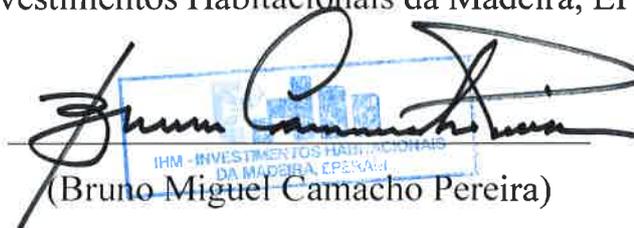


IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

endereço de correio eletrónico e consentimento para que este seja utilizado para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA (notificação por correio eletrónico).

IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, no Funchal, aos 10 dias do mês de março de 2021.

O Presidente do Conselho de Administração da  
IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

(Bruno Miguel Camacho Pereira)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## PORTARIA CONJUNTA N.º /2021

Considerando que a Resolução n.º 22/2021, de 3 de fevereiro, incumbiu a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM) da elaboração de uma proposta de regulamento, com o objetivo de definir as regras a que deverão obedecer quer os regimes especiais de apoio financeiro, quer os programas especiais a apoiar financeiramente, indispensáveis para assegurar a efetiva realização dos projetos de reabilitação que se mostram essenciais;

Considerando que, principalmente nos núcleos urbanos, se vai assistindo a uma degradação progressiva das estruturas existentes, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;

Considerando que o Programa do XIII Governo Regional da Madeira prioriza a promoção da integração urbanística e paisagística do parque habitacional público e privado, bem com a promoção da gestão habitacional pública e privada nos domínios de administração, conservação e reabilitação;

Considerando que as tragédias que assolaram a Região, nos últimos anos, designadamente, a intempérie de 20 de fevereiro de 2010, os incêndios de 2013 e de 2016, e a mais recente intempérie que assolou o norte da Região no passado mês de dezembro, que resultaram na perda e degradação de habitações, tornaram estas intervenções ainda mais prementes e relevantes;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

Considerando que a Lei do Orçamento do Estado para 2021, alterou a Verba 2.24 da Lista I Anexa ao Código do IVA, tal como já era há muito reivindicado pelas Regiões Autónomas, passando a prever a aplicação da taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) nas empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pela IHM, EPERAM, bem como para as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente por esta entidade;

Considerando que a IHM, EPERAM, na Região Autónoma da Madeira, tem a responsabilidade de implementar as políticas do Governo Regional da Madeira no domínio do apoio à habitação das famílias mais carenciadas, logo, com a responsabilidade nas empreitadas de reabilitação no edificado afeto a esta realidade.

Assim, manda o Governo Regional da Madeira, pelo Vice-Presidente do Governo Regional e dos Assuntos Parlamentares e pela Secretária Regional de Inclusão Social e Cidadania, 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, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto e 12/2000, de 21 de junho, conjugado com o disposto no artigo 35.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/2020/M, de 31 de dezembro e na Resolução n.º 22/2021, de 3 de fevereiro, o seguinte:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

A presente portaria regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de Apoio Financeiro para as Empreitadas de Reabilitação de Edifícios (Reabilitar Madeira), promovido pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, adiante designada por entidade gestora.

#### Artigo 2.º

##### Conceitos

Para efeitos do presente diploma consideram-se os seguintes conceitos:

- a) «Edifício», a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura;
- b) «Reabilitação de edifícios», a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, tudo com vista, no final da obra a utilização habitacional primordial;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

- c) «Utilização habitacional primordial», a afetação a habitação de mais de 80% da área bruta de construção, salvo nas situações excecionais decorrentes da reduzida dimensão do edifício, em que tal afetação pode ser reduzida a 50%;
- d) «Obras de escassa relevância urbanística», as assim definidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- e) «Beneficiário», pessoa singular ou coletiva de direito privado, proprietária de edifício, que outorgue com a entidade gestora contrato de concessão de apoio financeiro ao abrigo do Reabilitar Madeira.

## CAPÍTULO II

### Acesso ao Reabilitar Madeira

#### Artigo 3.º

##### Condições de acesso

Poderão candidatar-se ao Reabilitar Madeira, proprietários de edifícios, localizados no território da Região Autónoma da Madeira, que se destinem de imediato a obras de reabilitação, com vista a melhorar o seu desempenho energético e utilização habitacional primordial, que reúnam os seguintes requisitos:

- a) Terem regularizada a sua situação junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;
- b) Não se encontrarem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade,



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA. EPERAM

- sujeitos a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrem abrangidos ou tenham pendente um plano de recuperação judicial ou extra judicial previsto na lei;
- c) Não terem sido condenados, por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, salvo se, entretanto, tiver ocorrido a sua reabilitação:
- i) Participação em organização criminosa;
  - ii) Corrupção;
  - iii) Fiscais ou financeiros;
  - iv) Branqueamento de capitais;
  - v) Financiamento do terrorismo;
  - vi) Infrações Terroristas;
  - vii) Trabalho infantil;
  - viii) Em matéria ambiental; e
  - ix) Em matéria de urbanismo.
- d) Não constarem dos registos de incumprimento do Banco de Portugal;
- e) Terem licenciamento ou autorização municipal de construção, para a execução da obra de reabilitação pretendida, salvo tratando-se de obra de escassa relevância urbanística, que deve em todo o caso ser comunicada ao respetivo município; e
- f) Não ter o edifício objeto da candidatura sido contemplado com anteriores apoios pela entidade gestora, nem o proprietário sido contemplado ao



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



abrigo do Reabilitar Madeira, com apoios relativos a mais do que dois edifícios.

## Artigo 4.º

### Instrução das candidaturas

1. As candidaturas ao Reabilitar Madeira devem ser apresentadas, por edifício, na entidade gestora, mediante modelo de requerimento a disponibilizar para o efeito, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, acompanhadas dos seguintes documentos:
  - a) Certidão de teor de descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela competente conservatória do registo predial, alusiva ao edifício;
  - b) Caderneta predial, alusiva ao edifício;
  - c) Cópia dos documentos de identificação do proprietário;
  - d) Cópia de documento que comprove os poderes do requerente, nomeadamente procuração ou certidão comercial;
  - e) Certidão comprovativa de situação regularizada junto da Autoridade Tributária, por parte do proprietário;
  - f) Certidão de situação regularizada junto à Segurança Social, por parte do proprietário;
  - g) Mapa de controlo de responsabilidade do crédito do proprietário, emitido pelo Banco de Portugal há menos de 10 dias úteis, de onde não conste registo de incumprimento;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- h) Certidão de registo criminal em vigor, no caso de pessoa coletiva de direito privado, deverá ser apresentada a certidão relativa à mesma e a todos os membros da sua administração ou gerência;
  - i) Comprovativo de licença ou autorização municipal para a execução da obra de reabilitação, salvo tratando-se de obra de escassa relevância urbanística, situação esta em que deve ser apresentado comprovativo da sua comunicação ao respetivo município e indicação de prazo para execução da obra de reabilitação não superior a 12 meses;
  - j) Estimativa do custo total da obra apresentada ao respetivo município, salvo tratando-se de obra de escassa relevância urbanística, situação em que deve ser apresentado orçamento do custo total da obra e de alvará da empresa adequado à natureza e valor da mesma;
  - k) Termo de responsabilidade que ateste a melhoria de desempenho energético em resultado da obra de reabilitação a executar; e
  - l) Declaração sob compromisso de honra, da inexistência de outros apoios públicos para a realização das mesmas obras de reabilitação.
2. Na apresentação da candidatura, o requerente autoriza a entidade gestora a proceder à recolha e tratamento dos seus dados pessoais, unicamente para os efeitos da presente portaria.
3. A apresentação da candidatura ao presente programa implica para o requerente a aceitação integral e sem reservas das regras previstas na presente portaria.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## Artigo 5.º

### **Apreciação das candidaturas**

1. Instruídas as candidaturas com toda a documentação exigida, a entidade gestora procederá à sua apreciação, no prazo de 30 dias úteis, sequencialmente pela ordem de entrada.
2. Na falta de algum documento ou informação, deve o candidato proceder à sua apresentação no prazo de 5 dias úteis a contar de notificação a efetuar pela entidade gestora, sob pena de exclusão automática da candidatura.
3. Previamente à tomada de decisão de exclusão de candidatura, deve ser assegurado o direito à audição prévia do candidato.

## Artigo 6.º

### **Aprovação das candidaturas**

1. A aprovação das candidaturas compete à entidade gestora, reunidas as condições de acesso, previstas no artigo 3.º e a correta instrução das mesmas, nos termos do artigo 4.º.
2. A aprovação da candidatura fica condicionada à disponibilidade de verba específica por parte da entidade gestora.

## CAPÍTULO III

### **Concessão do apoio**

## Artigo 7.º

### **Montante do apoio financeiro**



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



O apoio financeiro a conceder pela entidade gestora ao beneficiário, destinado a compartilhar os custos da reabilitação do edifício, será no montante de 0,5% do custo total estimado da obra de reabilitação, com exclusão do IVA, com o limite máximo de 10.000,00 € (dez mil euros).

#### Artigo 8.º

##### **Contratualização do apoio financeiro**

O apoio financeiro a conceder será objeto de contrato escrito a outorgar pela entidade gestora e pelo beneficiário, do qual constam:

- a) A identificação das partes;
- b) A identificação do edifício onde decorrerão as obras de reabilitação;
- c) A menção à presente portaria;
- d) A menção ao processo de licenciamento ou autorização municipal das obras de reabilitação, exceto no caso de obras de escassa relevância urbanística;
- e) A cópia do documento licenciador da construção, de onde conste o respetivo prazo para conclusão;
- f) O valor das obras de reabilitação aprovadas pela entidade gestora, com menção expressa à não inclusão do IVA;
- g) O valor do apoio financeiro a conceder pela entidade gestora, sendo obrigatoriamente:
- i) 25% com a assinatura do contrato; e



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- ii) 75%, após a conclusão da obra de requalificação urbana e seu licenciamento em conformidade pelo município respetivo, exceto no caso de obras de escassa relevância urbanística.
- h) O prazo de vigência inicial do contrato, de acordo com os documentos referidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 4.º da presente portaria, renovável nos termos em que forem renovados os prazos para a execução da obra, com o limite total de 18 meses.

#### Artigo 9.º

##### **Finalidade da edificação**

Findas as obras de reabilitação e obtido o respetivo alvará de utilização, quando tal for exigível, o edifício deve destinar-se predominantemente à finalidade habitacional, durante o prazo mínimo de 5 anos, nos termos definidos na alínea c) do artigo 2.º da presente portaria.

#### Artigo 10.º

##### **Fiscalização da execução do contrato de concessão de apoio**

1. Para os efeitos da verificação da correta execução do contrato de concessão do apoio financeiro, a entidade gestora pode, em qualquer momento, solicitar ao beneficiário ou a entidades públicas, a verificação dos elementos por aquele apresentado.
2. Em qualquer momento, a entidade gestora pode proceder a visitas ao local da execução das obras de reabilitação, para efeito de recolha de informação sobre o seu andamento.



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## Artigo 11.º

### **Cumulação de benefícios da mesma natureza**

1. Todo e qualquer apoio público recebido pelo beneficiário para a realização de qualquer tipo de obra no mesmo edifício, deverá ser comunicado à entidade gestora, no prazo de 10 dias úteis a contar da sua aprovação.
2. Verificando-se a existência de apoio público que se destine à execução de obra de reabilitação no mesmo edifício, caso se verifique que o custo total da mesma ultrapassa o valor dos apoios, deverá o beneficiário proceder à devolução a favor da entidade gestora da totalidade do valor recebido ao abrigo do Reabilitar Madeira, no prazo de 10 dias úteis a contar de notificação expressa para o efeito.

## Artigo 12.º

### **Incumprimento e respetivas penalizações**

1. O incumprimento grave, por parte do beneficiário, das regras previstas na presente portaria, implica a resolução unilateral do contrato de concessão do apoio, com a consequente obrigatoriedade de restituição à entidade gestora, no prazo de 30 dias úteis do valor total do apoio concedido, acrescido de 50%.
2. Constitui incumprimento grave, nomeadamente:
  - a) A redução de área bruta de construção de utilização habitacional primordial, no final da obra, face ao projeto aprovado e o executado;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

- b) A não conclusão da obra de reabilitação urbana no prazo referido no contrato de concessão do apoio, por motivo imputável ao beneficiário;
- c) A não comunicação à entidade gestora de outros apoios públicos da mesma natureza, auferidos para a execução da mesma obra de reabilitação;
- d) A não afetação do edifício para finalidade predominantemente habitacional, nos termos previstos no artigo 9.º da presente portaria.

## CAPÍTULO IV

### Disposições finais

#### Artigo 13.º

##### **Verbas destinadas ao financiamento do Reabilitar Madeira**

As verbas destinadas a financiar os apoios financeiros a conceder ao abrigo do Reabilitar Madeira são transferidas pela Região para aquela entidade gestora, através de contrato-programa.

#### Artigo 14.º

##### **Publicitação dos apoios**

Até o final do primeiro trimestre de cada ano, a entidade gestora publica no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira, lista a discriminar os apoios concedidos no ano anterior ao abrigo do Reabilitar Madeira, mencionando a identificação dos beneficiários, a identificação matricial e registal dos edifícios e o valor respetivo dos apoios concedidos.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

## Artigo 15.º

### **Interpretação de dúvidas e integração de lacunas**

As dúvidas e a eventual resolução de lacunas que possam vir a ser suscitadas pela aplicação da presente portaria, são decididas pela entidade gestora, por recurso às normas do procedimento administrativo e da legislação em vigor em matéria de urbanização e edificação.

## Artigo 16.º

### **Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Vice-Presidência do Governo Regional e dos Assuntos Parlamentares e Secretaria Regional de Inclusão Social e Cidadania, no Funchal, aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de 2021.

O VICE-PRESIDENTE DO GOVERNO REGIONAL E DOS ASSUNTOS  
PARLAMENTARES

---

(Pedro Miguel Amaro de Bettencourt Calado)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

A SECRETÁRIA REGIONAL DE INCLUSÃO SOCIAL E CIDADANIA

---

(Augusta Ester Faria de Aguiar)

