



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



AVISO PUBLICITAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO E PARTICIPAÇÃO PROCEDIMENTAL

Projeto de Portaria que altera a Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro das então Secretarias Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais, que regulamenta as rendas de habitação social.

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:

Objeto do procedimento: Elaboração do Projeto de Portaria que altera a Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro das então Secretarias Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais, que regulamenta a rendas de habitação social.



REGIÃO AUTÓNOMA DA 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 altera a Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro das então Secretarias Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais, que regulamenta a rendas de habitação social, mediante apresentação de pretensão para o correio eletrónico: 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 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).



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, no Funchal, aos 02 dias do mês de junho de 2021.

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



(Bruno Miguel Camacho Pereira)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



PORTARIA CONJUNTA N.º /2021

Considerando que o regime das rendas das habitações sociais da Região Autónoma da Madeira, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, está regulamentado pela Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro, das então Secretarias Regionais do Plano e Finanças e dos Assuntos Sociais;

Considerando o tempo decorrido desde a publicação da regulamentação, por evidentes razões de justiça social face à conjuntura atual, é oportuno proceder à sua revisão nos aspetos relacionados com os limites de rendimentos nos escalões inferiores e nas respetivas taxas de esforço.

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, pelo Vice-Presidente do Governo Regional e dos Assuntos Parlamentares e pela Secretária Regional de Inclusão Social e Cidadania o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Portaria procede à alteração da Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Artigo 2.º

Alteração à Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º e 6.º da Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

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

- a) Nos fogos de propriedade de entidades públicas, pelo valor resultante do produto da área bruta da unidade habitacional pelo valor mediano das rendas por metro quadrado na Região Autónoma da Madeira para novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, conforme publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P.;
- b) Nos fogos detidos por entidades públicas a título de arrendamento para subarrendamento, pelo valor pago mensalmente pela entidade pública ao respetivo senhorio.

2- *[Revogado.]*

3- *[Revogado.]*

4- *[Revogado.]*

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

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 familiar, determinado em conformidade com o disposto nos números anteriores, tendo como limite máximo o valor da renda técnica.

7 - [...].

8 - [...].

Artigo 4.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

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



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



diploma objeto de regulamentação, não podendo resultar um valor de renda superior à renda técnica.

4 - [...].

Artigo 6.º

[...]

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 10%.

2 - Caso o pagamento seja realizado após os 30 dias subsequentes ao vencimento da respetiva renda, acrescerá uma penalização de 15%.

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].»

Artigo 3.º

Revogação

São revogados os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 2.º da Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Artigo 4.º

Republicação

Procede-se à republicação, em anexo, da Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente Portaria.

Artigo 5.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



A SECRETÁRIA REGIONAL DE INCLUSÃO SOCIAL E CIDADANIA

(Augusta Ester Faria de Aguiar)

TABELA DA TAXA DE ESFORÇO (TE)
(A que se refere o n.º 6 do artigo 3.º da presente Portaria)

Rendimento médio mensal corrigido (euros)	Taxa de esforço (percentagem)
$R \leq 1,25 \text{ RMMG}$	7,50%
$1,25 \text{ RMMG} < R \leq 2,5 \text{ RMMG}$	10,00%
$2,5 \text{ RMMG} < R \leq 3,5 \text{ RMMG}$	12,50%
$3,5 \text{ RMMG} < R \leq 4,5 \text{ RMMG}$	15,00%
$R > 4,5 \text{ RMMG}$	17,50%



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo

(a que se refere o artigo 4.º)

Republicação da Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro

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:

- a) Nos fogos de propriedade de entidades públicas, pelo valor resultante do produto da área bruta da unidade habitacional pelo valor mediano das rendas por metro quadrado na Região Autónoma da Madeira para novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, conforme publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P.;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



b) Nos fogos detidos por entidades públicas a título de arrendamento para subarrendamento, pelo valor pago mensalmente pela entidade pública ao respetivo senhorio.

2- [Revogado.]

3- [Revogado.]

4- [Revogado.]

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:

- a) 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;
- b) 50% dos rendimentos de descendentes solteiros com idades compreendidas entre os 16 e os 25 anos, inclusive;
- c) 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.
- d) dos pensionistas de outros regimes, e desempregados com subsídio:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- 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.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

- 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 familiar, determinado em conformidade com o disposto nos números anteriores, tendo como limite máximo o valor da renda técnica.
- 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 à renda técnica.
- 4 - Não serão realizados ajustamentos das rendas sociais, inferiores a 1,00€.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



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 10%.
- 2 - Caso o pagamento seja realizado após os 30 dias subsequentes ao vencimento da respetiva renda, acrescerá uma penalização de 15%.
- 3 - O pagamento da renda é efetuado no local e modo indicados pela entidade locadora.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- 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.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- 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



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



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.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



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.

TABELA DA TAXA DE ESFORÇO (TE)
(A que se refere o n.º 6 do artigo 3.º da presente Portaria)

Rendimento médio mensal corrigido (euros)	Taxa de esforço (percentagem)
$R \leq 1,25 \text{ RMMG}$	7,50%
$1,25 \text{ RMMG} < R \leq 2,5 \text{ RMMG}$	10,00%
$2,5 \text{ RMMG} < R \leq 3,5 \text{ RMMG}$	12,50%
$3,5 \text{ RMMG} < R \leq 4,5 \text{ RMMG}$	15,00%
$R > 4,5 \text{ RMMG}$	17,50%

