



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

## REGULAMENTO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

### Princípios Gerais

#### Artigo 1º

O presente regulamento aplica-se a todas as Habitações Sociais propriedade da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, adiante abreviadamente designada por IHM, EPERAM. -----

#### Artigo 2º

As normas constantes no presente regulamento destinam-se a regular o modo de utilização das Habitações Sociais e dos espaços comuns, bem como a definir direitos e obrigações dos respetivos arrendatários ou inquilinos. -----

#### Artigo 3º

Este regulamento obriga os arrendatários e todos os membros do respetivo agregado familiar. -----

#### Artigo 4º

Nos contratos de arrendamento a celebrar com os arrendatários deve constar uma cópia deste regulamento, que constituirá parte integrante daqueles contratos. -----

### Direitos dos Arrendatários

#### Artigo 5º

1 - Os arrendatários têm direito a usar de forma prudente a sua habitação e as partes comuns do prédio, respetivos equipamentos e serviços existentes. -----

2 - O direito de uso obedece às normas constantes neste regulamento e ao disposto na lei. -----

3 - Os arrendatários podem ter direito a um subsídio equivalente à diferença entre a renda técnica e a prestação pessoal da renda - renda social, ficando acordado com a IHM, EPERAM, que os valores sejam fixados em função do rendimento do agregado familiar dos arrendatários nos termos da legislação aplicável. -----

4 - Nos casos de morte, desemprego involuntário, baixa prolongada, cumprimento do serviço militar, divórcio, separação judicial de pessoas e bens, invalidez, reforma e aposentação devidamente comprovados, podem os serviços competentes da IHM, EPERAM, mediante requerimento dos arrendatários, proceder ao ajustamento provisório da renda. -----

5 - O disposto no número anterior só é aplicável enquanto perdurar a situação nele prevista, a qual deve ser comprovada mensalmente. -----



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## Obrigações dos Arrendatários

### Artigo 6º

Para além das obrigações previstas no contrato de arrendamento, os arrendatários ficam ainda obrigados ao seguinte:-----

- 1 – Pagar a renda no primeiro dia útil de cada mês, podendo cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo, em qualquer dos balcões dos Correios de Portugal, S.A., nos agentes payshop (supermercados, tabacarias....), em qualquer das caixas automáticas multibanco, e ainda junto do Banco do segundo outorgante, através do serviço “Débito Direto”, à ordem da Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM).----
- 2 – Declarar anualmente os rendimentos mediante apresentação da declaração de I.R.S. e a composição do respetivo agregado familiar aos serviços da IHM, EPERAM, para efeitos de ajustamento da renda social, sob pena de anulação do subsídio a que se refere o número 3 do artigo anterior e da consequente aplicação da renda técnica; -----
- 3 – Permitir que a IHM, EPERAM, proceda às ações de fiscalização que entenda necessárias sempre que o julgue oportuno e conveniente, principalmente no que respeita à composição, rendimentos e à situação do agregado familiar; -----
- 4 – Mudar de habitação para tipologia adequada, após se terem verificado alterações na composição do agregado familiar;
- 5 – Comunicar aos serviços da IHM, EPERAM, a ausência do arrendado por período superior a quarenta dias seguidos;-----
- 6 – Permitir que a IHM, EPERAM, proceda ao exame do arrendado sempre que aquela o solicite;-----
- 7 – Abster-se de utilizar a habitação para a prática de atos ilícitos, imorais e desonestos, ou para fim diferente daquele a que se destina;-----
- 8 - Consentir as reparações urgentes, bem como as ordenadas por qualquer entidade pública, designadamente as resultantes de derrame de águas ou esgotos, ficando obrigados a permitir o acesso ao arrendado por parte dos elementos da IHM, EPERAM ou quem seja indicado para o efeito, sob pena de recurso aos meios judiciais necessários e da responsabilização dos encargos acrescidos com a reparação dos danos causados;-----
- 9 – Não proporcionar a outrem o uso total ou parcial do arrendado, salvo quando autorizado, por escrito, pela IHM, EPERAM;-----
- 10 – Avisar de imediato a IHM, EPERAM logo que tenha conhecimento de qualquer ameaça contra o arrendado ou da existência de terceiros que reclamem direitos sobre o arrendado;-----
- 11 – Restituir em bom estado de conservação e limpeza a habitação arrendada, findo o contrato de arrendamento ou quando se verifique a mudança para outra habitação, designadamente com todas as portas, chaves, vidros, pavimentos, paredes, janelas e infraestruturas, seus acessórios ou dispositivos de utilização, tudo sem qualquer deterioração, ressalvando a inerente ao seu uso normal. -----



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

### Artigo 7º

São ainda obrigações dos arrendatários: -----

1 – Não alterar o arranjo estético do prédio, nomeadamente com a instalação de marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado exteriores, toldos para o sol, placas publicitárias, antenas parabólicas ou com a pintura da fachada do arrendado com cores diferentes das do prédio.-----

2 – Realizar as obras de conservação e manutenção da habitação, designadamente as relacionadas com:-----

- a) os equipamentos das redes de água e esgotos (lavatórios, banheiras, bidés, sanitas, torneiras, canalizações à vista, sifões, etc.);-----
- b) os equipamentos da rede elétrica (tomadas, interruptores, pontos de luz, etc.); --
- c) a rede de águas e esgotos da respetiva habitação; -----
- d) pinturas interiores; -----
- e) os equipamentos de cozinha, armários, etc.;-----
- f) as janelas e tapassóis;-----
- g) a reparação de todos os estragos resultantes do uso indevido da habitação. -----

3 – Comunicar de imediato e por escrito aos serviços de manutenção da IHM, EPERAM todas as avarias ou deficiências encontradas na respetiva habitação, obrigando-se a reparar as que resultem da má utilização da habitação, sob pena de a IHM, EPERAM realizar essa reparação e exigir do arrendatário o pagamento de todas as despesas efetuadas, procedendo à sua cobrança coerciva na falta do pagamento voluntário. -----

### Limitações Impostas aos Arrendatários

#### Artigo 8º

Para além de outras limitações impostas pelo contrato de arrendamento e pela lei, os arrendatários ficam ainda obrigados a: -----

- a) não emitir ruídos, vibrações, cheiros e fumos que perturbem os outros vizinhos, respeitando sempre o período de repouso sem emissão de ruídos entre as 23:00h e as 7:00h.-----
- b) não possuir mais de 1 (um) animal de companhia, por fração, e ser responsável pela sua guarda e circulação, devendo assegurar o descanso, a saúde e a segurança dos demais moradores ou terceiros, bem como a salubridade geral do edifício, nomeadamente impedindo que o mesmo cause quaisquer incómodos decorrentes de ruídos, cheiros, e outros factos semelhantes ou danos a pessoas e bens, tendo de cumprir a legislação vigente relativa a esta matéria, designadamente a que diz respeito ao registo e identificação de animais de companhia e seus cuidados de saúde; -----
- c) no caso de frações autónomas em regime de propriedade horizontal, poderá o regulamento do condomínio alterar o disposto na alínea anterior, caso seja



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

- entendimento em Assembleia Geral do condomínio, a não autorização da posse de qualquer espécie de animal; -----
- d) não guardar nas partes comuns do prédio quaisquer bens sem autorização expressa e por escrito da IHM, EPERAM, designadamente motas, bicicletas, vasilhame e arrumos vários;-----
  - e) respeitar, na utilização da moradia, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis, nomeadamente: -----
  - f) não depositar lixo senão nos locais para tal destinados, deixando-o sempre em sacos bem fechados, e fechando sempre a tampa do contentor do lixo;-----
  - g) não despejar águas ou lixos, pontas de cigarro e detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos; -----
  - h) cumprir com a limpeza dos espaços comuns, seguindo a modalidade estabelecida entre os moradores e os serviços; -----
  - i) usar pano e balde, nunca mangueira, na limpeza dos espaços comuns;-----
  - j) deixar a porta de entrada do prédio sempre fechada; -----
  - l) não deixar crianças sem vigilância nos vestíbulos, patamares, escadas e corredores. -----

Obs.: O presente Regulamento foi aprovado por deliberação de 08 de julho de 2019 e alterado por deliberação de 13 de janeiro de 2021, ambas do Conselho de Administração da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM).