



## REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

### Assembleia Legislativa

#### Decreto Legislativo Regional n.º 7/2023/M

*Sumário:* Estabelece o regime jurídico do Programa de Recuperação de Imóveis Degradados.

#### **Estabelece o regime jurídico do Programa de Recuperação de Imóveis Degradados**

A IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, adiante designada por IHM, EPERAM, reconhece que urge apoiar financeiramente as famílias carenciadas da Região Autónoma da Madeira, por forma a permitir a execução de obras de recuperação e reabilitação de habitações degradadas e ou com barreiras arquitetónicas.

Na sua vertente social, a IHM, EPERAM, estabelece dois apoios financeiros, um destinado a financiar a execução de obras de conservação, recuperação ou beneficiação de pequena dimensão e outro destinado a financiar a execução dessas obras de grande dimensão, quando devidamente fundamentadas e na sequência de situação de intempérie, catástrofe, calamidade ou incêndio.

O apoio às obras é concedido sob a forma de empréstimo, em condições mais favoráveis que as praticadas no mercado de crédito, sem juros e com a aplicação de fatores de correção no apuramento do rendimento das famílias, tanto para efeitos de acesso ao Programa, como para amortização do empréstimo, considerando, nomeadamente, se o agregado familiar integra dependentes, portadores de incapacidade, vítimas de violência doméstica e ou pensionistas por reforma ou aposentação.

Quando devidamente comprovada a incapacidade económica e financeira do candidato e seu agregado familiar, o apoio pode ainda beneficiar de uma comparticipação mensal na amortização do empréstimo em resultado dos rendimentos auferidos, podendo ser convertido em apoio a fundo perdido.

Considerando a capacidade demonstrada por este Programa na mitigação da desertificação rural e no fomento do investimento, com destaque para a criação de postos de trabalho, é inserido um fator de correção relativamente a imóveis localizados nos concelhos de baixa densidade populacional, com apreciáveis reflexos na fixação da população em idade ativa que, de outra forma, seria forçada a deslocar-se para os concelhos com maior desenvolvimento e densidade populacional, onde existem mais oportunidades de emprego.

Ainda nesse âmbito, nos três concelhos com a densidade populacional mais baixa da Região, localizados na costa norte, nomeadamente Porto Moniz, São Vicente e Santana, bem como no concelho do Porto Santo, face à sua dupla insularidade, as famílias beneficiam de uma redução no valor do apoio a amortizar.

Os destinatários destes apoios são famílias com escassos e reduzidos recursos económico-financeiros que sejam detentoras de um prédio urbano ou fração autónoma habitacional que, constituindo a sua habitação permanente, necessite de obras de recuperação e ou beneficiação por se encontrar em situação de degradação ou não reunir condições dignas de habitabilidade, salubridade, conforto e ou acessibilidade.

Foi promovida a audição da Associação de Municípios da Região Autónoma da Madeira.

Assim, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira decreta, nos termos das disposições conjugadas do n.º 4 do artigo 112.º, da alínea a) do n.º 1 do artigo 227.º e do n.º 1 do artigo 232.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea c) do n.º 1 do artigo 37.º e das



alíneas z) e nn) do artigo 40.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91, de 5 de junho, revisto e alterado pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto, e 12/2000, de 21 de junho, o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico de atribuição de apoios financeiros através do Programa de Recuperação de Imóveis Degradados, doravante designado por PRID.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

O PRID destina-se a apoiar a realização de obras de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação em habitações degradadas e ou inadequadas de agregados familiares carenciados, com o objetivo de as dotar de condições mínimas de habitabilidade, adequabilidade e ou acessibilidade.

#### Artigo 3.º

##### Entidade gestora

A entidade gestora do PRID é a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), competindo-lhe, designadamente, a análise das candidaturas, a atribuição e disponibilização dos apoios financeiros e o acompanhamento e fiscalização da sua adequada utilização.

#### Artigo 4.º

##### Conceitos

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) «Habitação permanente», o prédio urbano ou fração autónoma habitacional objeto da candidatura ao apoio que constitui residência do candidato e seu agregado familiar e onde esteja organizada, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social;
- b) «Habitação adequada», a habitação com boas condições de habitabilidade, nomeadamente ao nível da conservação, apropriada ao número de membros do agregado familiar e às suas condições físicas e ou psíquicas, dispondo de compartimentos nucleares, designadamente, cozinha, sala de estar e instalação sanitária e possuindo as condições de acessibilidade adequadas a pessoas com mobilidade condicionada;
- c) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas residente na mesma habitação em economia comum, que mantém vínculos de dependência e convivência estável, representado por um beneficiário titular;
- d) «Agregado familiar carenciado», o agregado familiar que se encontra em situação de insuficiência económico-financeira que impossibilita a resolução das suas necessidades habitacionais pelos próprios meios, aferida através do rendimento médio mensal do agregado, nos termos da regulamentação do presente diploma;
- e) «Rendimento anual ilíquido do agregado familiar», a soma dos rendimentos ilíquidos auferidos anualmente pelo agregado familiar, nos termos a estabelecer na portaria de regulamentação do presente diploma;



- f) «Rendimento médio mensal líquido», o duodécimo do rendimento anual líquido do agregado familiar;
- g) «Prestação técnica», a prestação calculada através da divisão do montante do apoio financeiro atribuído pelo prazo de amortização;
- h) «Prestação social», a diferença entre o valor da prestação a pagar, dividido pelo seu prazo máximo, e o valor da comparticipação definida em função da carência económico-financeira apresentada pelo agregado familiar;
- i) «Condições mínimas de habitabilidade, adequabilidade e acessibilidade», as condições físicas das habitações que representam níveis de segurança, conservação, salubridade, dimensão e mobilidade, que garantem a boa vivência do agregado familiar;
- j) «Dependentes», os menores de idade não emancipados (filhos, adotados, enteados ou sob tutela) a cargo do candidato, os maiores de idade até 25 anos a estudar em estabelecimento de ensino oficial e os portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- k) «Intervenção de pequena dimensão», a intervenção destinada a dotar a habitação de condições mínimas de habitabilidade, adequabilidade e ou acessibilidade, através da realização de obras de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação de menor volumetria;
- l) «Intervenções de grande dimensão», a intervenção destinada a dotar a habitação de condições mínimas de segurança e estabilidade que implica a realização de obras de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação de maior volumetria;
- m) «Concelhos de baixa densidade populacional», os concelhos com uma densidade populacional igual ou inferior a 250 habitantes/km<sup>2</sup>, nos termos a estabelecer na portaria de regulamentação do presente diploma.

## CAPÍTULO II

### Atribuição de apoios

#### Artigo 5.º

##### Beneficiários

1 — Pode candidatar-se aos apoios a que se refere o presente diploma o cidadão residente no território da Região Autónoma da Madeira que, simultaneamente:

- a) Seja titular do direito de propriedade, compropriedade, usufruto, ou outro direito real sobre a habitação que candidata ao presente Programa;
- b) Tenha como habitação permanente o imóvel que candidata ao presente Programa, ou pretenda vir a ter, imediatamente após a conclusão das obras a apoiar;
- c) Não seja titular, nem os elementos do agregado familiar, do direito de propriedade ou outros direitos reais sobre bens imóveis aptos a satisfazer as suas necessidades habitacionais, exceto a habitação a intervir no âmbito do presente Programa, sem prejuízo do disposto no n.º 3;
- d) Não disponha de alternativa habitacional à habitação a que se refere a alínea b).

2 — Nas situações referidas no número anterior, quando o candidato não detenha a propriedade plena do imóvel, a candidatura deve ser acompanhada de autorização expressa para realização das obras dos respetivos coproprietários.

3 — Não obsta à apresentação de candidatura a titularidade do direito de compropriedade de imóvel, incluindo a comunhão hereditária, em circunstâncias que impossibilitem a sua utilização como habitação permanente do candidato e respetivo agregado familiar.

4 — As condições de acesso ao PRID são definidas no diploma de regulamentação a que se refere o artigo 17.º

## Artigo 6.º

### Requisitos dos prédios ou frações

1 — A habitação a recuperar deve ser adequada à dimensão do agregado familiar do candidato e às necessidades especiais deste, nomeadamente de mobilidade condicionada, desde que comprovadas mediante atestado ou relatório médico.

2 — Não é elegível para beneficiar do apoio do PRID a habitação:

a) Com construção concluída há menos de 10 anos, sem prejuízo do disposto no número seguinte;

b) Propriedade de entidades públicas ou sob sua gestão, nomeadamente a integrada em conjuntos habitacionais;

c) Que nos últimos 12 anos beneficiou de apoios públicos nacionais, regionais ou municipais para o mesmo tipo de obras.

3 — É excecionada do disposto nas alíneas a) e c) do número anterior a habitação que careça de obras de adaptação a situações de mobilidade condicionada, ou de redimensionamento em função do aumento do agregado familiar, devidamente fundamentados, ou por danos resultantes de situações de intempérie, calamidade ou catástrofe naturais.

## Artigo 7.º

### Obras

1 — As obras a executar pelo beneficiário do apoio do PRID devem:

a) Restringir-se ao mínimo exigível para que o edifício satisfaça as condições mínimas de habitabilidade, de acordo com as necessidades habitacionais do agregado familiar do candidato;

b) Estar discriminadas em orçamento efetuado por pessoa singular ou coletiva com atividade declarada de construção civil, elaborado há menos de 30 dias por referência à data da candidatura, devidamente validado pela entidade gestora;

c) Ser faturadas nos termos da legislação fiscal, em conformidade com o orçamento referido na alínea anterior;

d) Obedecer aos procedimentos de controlo prévio e demais exigências legais.

2 — A entidade gestora não assume qualquer tipo de responsabilidade perante terceiros, decorrente das obras a apoiar ao abrigo do PRID.

3 — São inoponíveis à entidade gestora quaisquer vicissitudes inerentes às relações jurídicas existentes entre o beneficiário do apoio do PRID e a entidade responsável pela execução das obras.

## Artigo 8.º

### Candidaturas

1 — As candidaturas devem ser apresentadas na IHM, EPERAM, e instruídas com os documentos a que se refere a regulamentação do presente diploma.

2 — As candidaturas podem ser rececionadas no município da área de residência dos candidatos, para análise e diagnóstico do nível de carência e de prioridade na concessão do apoio e posterior remessa à IHM, EPERAM.

3 — A IHM, EPERAM, pode solicitar ao município a emissão de parecer prévio sobre a natureza das obras a realizar e a pertinência das mesmas no contexto do agregado familiar.

4 — As candidaturas que não cumpram os requisitos definidos no presente diploma e respetiva regulamentação são objeto de exclusão.

5 — A apresentação das candidaturas pressupõe a aceitação integral e sem reservas, pelos candidatos, das regras do presente diploma e sua regulamentação.

## Artigo 9.º

**Montantes do apoio**

1 — O apoio financeiro a conceder ao agregado familiar tem os seguintes limites:

a) Até € 20 000 (vinte mil euros), para a realização de obras de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação de pequena dimensão;

b) Até € 50 000 (cinquenta mil euros), para a realização de obras de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação de grande dimensão, quando devidamente fundamentadas e na sequência de situação de intempérie, catástrofe, calamidade ou incêndio.

2 — O apoio financeiro a conceder, a título de empréstimo, deve ser formalizado pela redução a escrito do contrato de mútuo a celebrar entre a entidade gestora e o beneficiário do apoio, o qual fica isento do imposto do selo.

3 — No contrato de mútuo referido no número anterior não são contabilizados juros contratuais.

4 — O apoio a conceder é disponibilizado em três tranches:

a) Primeira *tranche* de 40 %, no ato da outorga do contrato;

b) Segunda *tranche* de 40 %, no prazo de 30 dias a contar da apresentação de comprovativo da correta aplicação do valor referido na alínea anterior, mediante validação da entidade gestora; e

c) Terceira *tranche* de 20 %, no prazo de 30 dias a contar da apresentação de comprovativo da correta aplicação do valor referido na alínea anterior e da conclusão da obra, mediante validação da entidade gestora.

5 — Em situações de especial gravidade do agregado familiar, devidamente fundamentadas, o empréstimo pode ser convertido em não reembolsável, nos termos da regulamentação do presente diploma.

6 — O presente apoio pode ser complementado com capitais próprios e ou apoios financeiros de outras entidades, com o propósito de dotar as habitações de condições mínimas de habitabilidade e ou acessibilidade, quando o custo total orçamentado da intervenção no âmbito do PRID seja superior aos limites máximos referidos no n.º 1, nos termos da regulamentação do presente diploma.

7 — As regras e procedimentos para atribuição do presente apoio financeiro constam da regulamentação do presente diploma.

8 — Os montantes a que se refere o n.º 1 são atualizáveis por portaria conjunta dos membros do Governo Regional responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

## Artigo 10.º

**Critérios de atribuição**

1 — A atribuição do apoio tem como critérios:

a) O estado em que se encontra a habitação e a urgência e relevância das obras a executar, por forma a dotar a habitação de condições mínimas de habitabilidade e ou acessibilidade;

b) A situação social, económico-financeira e habitacional do candidato e respetivo agregado familiar.

2 — O critério de atribuição do apoio é hierarquizado em função da avaliação social, económico-financeira e habitacional dos candidatos pelos serviços da IHM, EPERAM, com priorização das famílias socialmente vulneráveis.

3 — São objeto de priorização, nos termos da regulamentação do presente diploma, as candidaturas de agregados familiares que integram dependentes, idosos e ou pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, bem como as relativas a imóveis localizados em concelhos de baixa densidade populacional.



4 — Perdem prioridade as candidaturas cuja habitação já tenha sido objeto de apoio do PRID e são excluídas as candidaturas objeto de apoio do PRID com plano de amortização em vigor, exceto as intervenções previstas no n.º 3 do artigo 6.º

#### Artigo 11.º

##### Amortização do empréstimo

1 — O empréstimo deve ser amortizado no período máximo de 144 meses.

2 — No caso de comprovada carência económico-financeira do mutuário e seu agregado familiar, o mutuário pode ter direito a prestação social, nos casos de impossibilidade de amortização de parte do empréstimo, nos termos definidos no presente diploma.

3 — Anualmente, todos os membros do agregado familiar devem fazer prova da sua situação económico-financeira através da apresentação dos documentos comprovativos solicitados pela entidade gestora, nomeadamente relativos a rendimentos e composição do agregado familiar, para efeitos de cálculo da prestação social.

4 — No cálculo da prestação social deve ser considerado o rendimento médio mensal líquido do agregado familiar, com as deduções a que houver lugar, nos termos da regulamentação do presente diploma.

5 — Na situação de comprovada doença incapacitante que exija tratamento oneroso e ou prolongado de algum dos membros do agregado familiar, daí resultando perda ou redução dos rendimentos disponíveis, podem não ser contabilizados os seus rendimentos, para efeitos da prestação social, mediante decisão da entidade gestora.

6 — A amortização incide apenas sobre 80 % do montante do apoio concedido, nas seguintes situações:

a) Nos concelhos do Porto Moniz, São Vicente e Santana, por terem densidade populacional inferior a 75 habitantes/km<sup>2</sup>;

b) No concelho do Porto Santo, face à sua dupla insularidade.

7 — O mutuário pode amortizar o empréstimo, no todo ou em parte, a todo o tempo e de forma antecipada.

8 — A alienação do imóvel antes de concluída a amortização integral do empréstimo implica o reembolso pelo mutuário dos valores em dívida.

#### Artigo 12.º

##### Prazos de execução

1 — O início das obras de recuperação, reabilitação e ou beneficiação das habitações deve ocorrer nos primeiros 90 dias a contar da data de atribuição do apoio.

2 — As obras devem estar concluídas no prazo de 12 meses após a data do seu início.

3 — Em casos devidamente fundamentados, os prazos referidos nos números anteriores podem ser prorrogados pela entidade gestora.

### CAPÍTULO III

#### Fiscalização e incumprimento

#### Artigo 13.º

##### Fiscalização

Sem prejuízo do acompanhamento que os municípios efetuam no âmbito das suas atribuições e competências, compete à IHM, EPERAM, proceder ao controlo e fiscalização e controlo da execução dos trabalhos de recuperação, reabilitação, beneficiação e ou adaptação das habitações.



Artigo 14.º

**Penalidades e resolução do contrato**

1 — A não execução integral das obras aprovadas nos termos contratados determina o cancelamento da disponibilização das tranches seguintes e implica a resolução do contrato, com a devolução das verbas recebidas, após audiência prévia do beneficiário.

2 — A prestação de falsas declarações determina o cancelamento da disponibilização das tranches posteriores e a devolução das verbas recebidas.

3 — Durante o período contratual não deve ser dada outra utilização à habitação apoiada, sob pena da devolução de todas as verbas recebidas.

4 — No caso de, por motivo imputável ao beneficiário, o imóvel deixar de constituir habitação permanente deste e seu agregado familiar, nomeadamente por alienação, antes de concluída a amortização integral do empréstimo, o mutuário deve reembolsar os valores em dívida.

Artigo 15.º

**Execução coerciva**

A cobrança coerciva de valores devidos pelo beneficiário à entidade gestora ao abrigo de contrato celebrado nos termos do presente diploma decorre nos serviços da AT-RAM, Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira.

CAPÍTULO IV

**Disposições finais e transitórias**

Artigo 16.º

**Financiamento**

As verbas necessárias ao financiamento da execução do PRID são disponibilizadas pelo Orçamento da Região Autónoma da Madeira, através de contratos-programa.

Artigo 17.º

**Regulamentação**

A portaria conjunta dos membros do Governo Regional responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação e demais regulamentação necessária à execução do presente diploma deve ser aprovada no prazo de 90 dias a contar da sua publicação.

Artigo 18.º

**Regime transitório**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a Portaria n.º 54/80, de 2 de maio, mantém a sua vigência quanto aos apoios contratualizados, salvo quando a aplicação do presente regime e a sua regulamentação se revelar mais favorável ao mutuário e seu agregado familiar.

2 — O presente decreto legislativo regional aplica-se aos pedidos de apoio apresentados após a sua entrada em vigor.

Artigo 19.º

**Norma revogatória**

São revogados:

- a) A Portaria n.º 54/80, de 2 de maio;
- b) O Despacho Normativo n.º 12/96, de 8 de julho.



Artigo 20.º

**Entrada em vigor e produção de efeitos**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a partir da data de entrada em vigor da regulamentação necessária à sua execução.

Aprovado em sessão plenária da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira em 15 de dezembro de 2022.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *José Manuel de Sousa Rodrigues*.

Assinado em 10 de janeiro de 2023.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma da Madeira, *Ireneu Cabral Barreto*.

116053336