



Regulamento das Habitações Sociais

Considerando que nos termos do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, na sua atual redação, compete à IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (doravante designada por IHM, EPERAM) a gestão do parque habitacional, nomeadamente das habitações destinadas ao regime de habitação social nesta Região.

Considerando que o uso de habitação social pressupõe a definição clara e transparente de regras e procedimentos adequados ao cumprimento dos direitos e deveres dos seus beneficiários, promovendo a adequada e salutar utilização da habitação social pelos cidadãos dela carenciados, com salvaguarda do património imobiliário público e da boa gestão dos recursos disponíveis, em obediência aos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

Considerando, conseqüentemente, que uma estrutura regulamentar organizada contribui para o desenvolvimento equilibrado e salutar da vida pessoal, familiar e social, apto a sustentar a normal convivência e inclusão social.

Considerando que o presente Regulamento das Habitações Sociais responde a uma conceção atual e responsável, que acompanha e reflete a evolução do paradigma da habitação social e incute princípios de gestão e desenvolvimento social, económico e ambiental a todos os beneficiários de um bem público e que, por esse motivo, deve ser bem zelado e conservado.

Considerando que este Regulamento prevê instrumentos adequados à intervenção da IHM, EPERAM destinada a promover o bem-estar e qualidade de vida da população residente nos espaços destinados a habitação social.

Considerando que, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, conjugado com o n.º 1 do artigo 3.º e alíneas e) e h) do n.º 2 do artigo 7.º, ambos dos Estatutos da IHM,



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

EPERAM, aprovados pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, na sua atual redação, incumbe ao Conselho de Administração aprovar as normas regulamentares com vista à prossecução do objeto empresarial, nomeadamente a gestão do parque habitacional, e em especial no âmbito da habitação de interesse social, e se impõe a aprovação de um novo regulamento que defina o modelo de gestão e utilização das habitações em regime de habitação social adequado à realidade social e económica das famílias da Madeira e do Porto Santo.

Assim, o Conselho de Administração da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM aprova o Regulamento das Habitações Sociais, nos termos seguintes:

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento define as regras e procedimentos para a utilização de habitações em regime de arrendamento social, e seus espaços comuns, bem como os direitos e obrigações dos respetivos arrendatários.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se a todas as habitações em regime de arrendamento social sob gestão da IHM, EPERAM.



Artigo 3.º

Fim das habitações

1. As habitações sociais abrangidas pelo presente Regulamento são atribuídas em regime de arrendamento social de duração limitada e destinadas exclusivamente à residência permanente do arrendatário e seu agregado familiar, não podendo ser-lhes dado qualquer outro uso.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer membro do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
3. É expressamente interdito o exercício de qualquer atividade profissional, comercial ou industrial nas habitações arrendadas ao abrigo do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Dever de comunicação

Os arrendatários têm o dever de comunicar à IHM, EPERAM qualquer alteração da sua situação sociofamiliar, económica e financeira.

Artigo 5.º

Contrato de arrendamento

1. A atribuição de uma habitação é formalizada através do contrato de arrendamento, com duração limitada de 3 anos.
2. Findo o prazo da duração inicial do contrato de arrendamento a que se refere o número anterior, o mesmo renova-se automática e sucessivamente por períodos de 1 ano, salvo se for estipulado período diverso no clausulado contratual.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

3. Os contratos são formalizados por escrito, em dois exemplares, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.
4. Deve fazer parte integrante do contrato de arrendamento uma cópia do presente Regulamento.

Artigo 6.º

Falsas declarações

1. As informações fornecidas pelo titular do direito ao arrendamento e pelos membros do agregado familiar estão sujeitas a confirmação por parte da IHM, EPERAM.
2. Ao abrigo do presente Regulamento, os titulares do arrendamento e os membros do agregado familiar concedem o seu consentimento expresso para que a IHM, EPERAM possa aceder às suas informações depositadas junto de quaisquer entidades públicas ou privadas.
3. A prestação de falsas declarações determina o imediato pagamento, por inteiro, da renda técnica, podendo constituir simultaneamente fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação, mediante procedimento adequado.

Capítulo II

Utilização da habitação social

Artigo 7.º

Ocupação efetiva

1. O arrendatário e todos os elementos do agregado familiar devem ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 15 dias consecutivos após a entrega das respetivas chaves.



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

2. Apenas o arrendatário e os membros do agregado familiar devidamente autorizados podem residir na habitação arrendada.

Artigo 8.º

Residência permanente

1. O arrendatário e os membros do agregado familiar devem manter residência permanente na habitação que lhes foi atribuída.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, é considerada residência permanente aquela onde está instalado o agregado familiar e onde esteja organizada, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social.
3. Presume-se que a habitação não é a residência permanente do arrendatário, ou do agregado familiar, quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, por período superior a 6 meses.
4. Existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado familiar, ou a sua maioria, tem a economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local, é iniciado o procedimento administrativo para a cessação do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação.

Artigo 9.º

Cedência da habitação

1. É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar autorizado pela IHM, EPERAM.
2. A IHM, EPERAM pode, mediante requerimento fundamentado e sujeito a renovação semestral, autorizar a permanência de pessoa não integrada no agregado familiar, a título provisório e sem qualquer direito ao arrendamento.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM**

3. A autorização referida no n.º 2 pode ser revogada a todo o tempo, caso se verifique incumprimento, pela pessoa autorizada, das obrigações impostas aos arrendatários no regime do arrendamento e no presente Regulamento.
4. A falta de autorização ou a sua revogação é motivo de notificação para a saída da pessoa não autorizada, no prazo de 30 dias úteis, a contar da data em que for efetuada a notificação.

Capítulo III

Alterações no agregado familiar

Artigo 10.º

Coabitação de elemento no agregado familiar

1. Qualquer alteração na composição do agregado familiar que implique a coabitação de novos elementos, deve ser previamente autorizada pela IHM, EPERAM, mediante comunicação por escrito, nomeadamente:
 - a) Nascimento de descendentes no agregado familiar autorizado;
 - b) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada;
 - c) Casamento ou concretização jurídica da situação de união de facto relativa ao arrendatário.
2. As comunicações a que se refere o número anterior, devem ser instruídas no prazo de 15 dias úteis, a contar da data da ocorrência do facto que lhe deu origem, devidamente acompanhados dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
3. Todas as pretensões de alteração do agregado familiar devem ser apreciadas e autorizadas pela IHM, EPERAM.



4. Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, diferente do agregado de origem, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos devem procurar uma alternativa habitacional pelos próprios meios, não devendo permanecer na habitação social.
5. O incumprimento do disposto nos números anteriores implica, por parte do titular do contrato de arrendamento, a obrigação de assegurar, no prazo máximo de 30 dias úteis, a desocupação dos elementos não autorizados da habitação social.

Artigo 11.º

Exclusão de elemento do agregado familiar

1. A exclusão de qualquer elemento do agregado familiar deve ser autorizada pela IHM, EPERAM, mediante requerimento do próprio no qual justifique, de forma circunstanciada, a sua pretensão.
2. Excetua-se do número anterior as exclusões por morte, onde apenas poderá ser apresentada a certidão de óbito, ou outro documento comprovativo.
3. Quando o elemento não requeira a sua exclusão, a IHM, EPERAM pode excluí-lo oficiosamente, em consequência da perda do direito ao arrendamento social, nomeadamente por ausência injustificada do arrendado, por período superior a 6 meses.
4. A IHM, EPERAM decide da pretensão do arrendatário em função da fundamentação e documentos apresentados, determinando as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 12.º

Ausências da habitação

1. O agregado familiar está obrigado a comunicar previamente à IHM, EPERAM, mediante requerimento escrito e fundamentado, a ausência da habitação por período superior a 40 dias consecutivos.
2. Consideram-se as situações de ausência com fundamento, as relativas a:
 - a) Vítimas de violência doméstica que estejam sob medida de proteção em vigor;
 - b) Estudantes deslocados;
 - c) Doentes em tratamento médico ou em reabilitação de doença prolongada;
 - d) Cumprimento do serviço militar.
3. As autorizações de ausência da habitação por motivos profissionais têm a duração máxima de 1 ano.
4. Findo o período autorizado, o arrendatário deve ocupar a habitação ou devolvê-la à IHM, EPERAM livre de pessoas e bens.
5. A ausência não comunicada, por período superior a 40 dias, à qual se verifique haver indícios claros de abandono da habitação e ameaça de ocupação abusiva por terceiros, pode a IHM, EPERAM tomar a posse da habitação com caráter urgente.

Artigo 13.º

Comunicação e transmissão do arrendamento

1. Toda e qualquer transmissão da posição de arrendatário é efetuada mediante autorização da IHM, EPERAM.
2. Por morte do titular, e mediante autorização da IHM, EPERAM, a posição de arrendatário pode transmitir-se para elemento do agregado familiar coabitante



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

e maior de idade, assim como os seus direitos e obrigações, nos termos da lei.

3. No caso do número anterior, constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário, comunicar no prazo de 15 dias úteis o óbito e solicitar a mudança de titularidade do contrato de arrendamento social, sob pena de caducidade do mesmo.

Artigo 14.º

Transmissão do arrendamento por divórcio, separação judicial de pessoas e bens, ou cessação da união de facto

1. Em caso de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, ou cessação da união de facto, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela resolução do contrato ou pela concentração a favor de um deles.
2. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir a atribuição da casa de morada de família, por requerimento dos interessados.
3. A IHM, EPERAM autoriza a concentração do contrato de arrendamento da casa de morada de família para um dos cônjuges, mediante a apresentação de certidão do trânsito em julgado da sentença judicial, ou documento de equivalente valor jurídico, onde esteja definida a atribuição desse direito.
4. Em caso de incumprimento da sentença, incumbe ao arrendatário beneficiário promover as diligências para a sua execução.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Capítulo IV

Mobilidade

Artigo 15.º

Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário

1. Por requerimento, e mediante disponibilidade de habitações, a IHM, EPERAM pode autorizar a transferência do arrendatário e do seu agregado familiar para outra habitação, desde que a pretensão seja motivada por:
 - a) Doença crónica, com mobilidade reduzida devidamente atestada que, pela sua natureza incapacitante, implique a sua transferência para outra habitação adequada à sua nova condição;
 - b) Alteração do agregado familiar, que justifique o reajuste de tipologia, adequado à sua nova dimensão.
2. O pedido de transferência deve ser formulado por escrito e instruído com os documentos comprovativos dos factos que lhe servem de fundamento.
3. O pedido de transferência, ainda que nas situações elencadas no n.º 1, deve ser indeferido quando se constate que a habitação se encontra em mau estado de conservação pelo seu mau uso, bem como em caso de mora no pagamento das rendas.
4. Caso o arrendatário recuse a nova habitação proposta pela IHM, EPERAM fica impedido de realizar requerimento com o mesmo fundamento, nos 2 anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 16.º

Transferência por iniciativa da IHM, EPERAM

1. A IHM, EPERAM pode, por iniciativa própria, determinar a transferência do arrendatário e do seu agregado familiar para outra habitação, mediante decisão devidamente fundamentada, nas seguintes situações:



- a) Desadequação da tipologia relativamente à dimensão e especial condição do agregado familiar, mormente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
 - b) Necessidade de execução de operação urbanística a promover;
 - c) Por motivos de segurança ou pela necessidade desocupação da habitação para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação;
 - d) Afetação da fração, bloco ou bairro a um fim específico e determinado;
 - e) Inadaptação do agregado familiar à comunidade envolvente.
2. A transferência do agregado familiar é notificada por escrito, fixando-lhe o prazo de 15 dias úteis para celebrar novo contrato de arrendamento e proceder, de forma voluntária, à desocupação e entrega da habitação livre de pessoas e bens.
 3. Findo o prazo previsto no número anterior, a recusa do arrendatário, ou de algum elemento do seu agregado familiar, em proceder à transferência, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento e consequente procedimento de despejo administrativo.

Capítulo V

Renda social

Artigo 17.º

Renda social

1. A renda social constitui a importância paga pelo arrendatário à IHM, EPERAM, calculada com base no rendimento líquido do agregado familiar, após as devidas deduções, nos termos da legislação em vigor.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

2. Compete à IHM, EPERAM a determinação do montante da renda social, nos termos legais e regulamentares.
3. A IHM, EPERAM pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer esclarecimentos e documentos que considere necessários para a definição ou atualização da renda social.

Artigo 18.º

Atualização da renda

1. Para efeitos de atualização da renda social, os arrendatários devem declarar e comprovar anualmente à IHM, EPERAM os respetivos rendimentos.
2. A ausência da declaração a que se refere o número anterior, determina a imediata aplicação do regime legal da presunção de rendimentos.

Artigo 19.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 da renda seja realizado após os 30 dias subsequentes ao respetivo vencimento, acresce uma penalização de 15%.
3. O não pagamento injustificado da renda durante 3 meses consecutivos implica a perda do direito ao arrendamento, devendo a habitação ser entregue livre de pessoas e bens, no prazo de 15 dias úteis após a receção da notificação da decisão.
4. O incumprimento do prazo estabelecido no número anterior permite à IHM, EPERAM desencadear a cessação do contrato de arrendamento e o procedimento de despejo administrativo da habitação.



Artigo 20.º

Revisão da renda

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

Artigo 21.º

Plano de pagamento

Os agregados familiares em mora no pagamento da renda podem regularizar as prestações em falta, através de um plano de pagamento a acordar com a IHM, EPERAM.

Capítulo VI

Utilização das habitações, áreas comuns e espaços exteriores

Secção I

Utilização das habitações

Artigo 22.º

Obrigações dos arrendatários

1. Sem prejuízo das demais obrigações legais, regulamentares e contratuais, os arrendatários ficam igualmente obrigados a:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- a) Manter a habitação arrendada no estado e condições em que a mesma foi entregue, responsabilizando-se pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante de uma utilização normal e prudente;
 - b) Não conferir à habitação arrendada fins contrários à lei, à ordem pública, ou ofensivos dos bons costumes e da boa convivência em comunidade;
 - c) Não produzir ruído no bloco e áreas adjacentes, nem adotar comportamentos destrutivos ou condutas perturbadoras da paz social, ofensivas para terceiros ou instigadoras de violência, suscetíveis de colocar em perigo o bem-estar dos restantes moradores;
 - d) Informar a IHM, EPERAM sempre que tenha conhecimento de qualquer situação relacionada com a habitação ou com o edifício, que seja suscetível de pôr em perigo ou causar danos a pessoas e bens;
 - e) Permitir que a IHM, EPERAM proceda às ações de vistoria e fiscalização à habitação, sempre que o julgue oportuno e necessário;
 - f) Não realizar quaisquer obras de construção, alteração ou de melhorias na habitação, sem autorização da IHM, EPERAM;
2. São, ainda, obrigações dos arrendatários:
- a) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, energia elétrica, gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;
 - b) Participar na gestão e limpeza das partes comuns do prédio;
 - c) Depositar o lixo nos locais específicos e apropriados para esse fim, nomeadamente, nos ecopontos e contentores do lixo, sendo estritamente proibido deitar lixo na rede de saneamento;
 - d) Não alimentar animais nas zonas comuns e áreas adjacentes às habitações;
 - e) Não armazenar, estacionar, utilizar ou depositar bens ou veículos no interior dos edifícios, ou nos espaços comuns exteriores;



- f) Garantir que não existem na habitação materiais perigosos, designadamente produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos ou insalubres.

Artigo 23.º

Animais domésticos

1. É admitida a permanência na habitação, no máximo, de 2 animais domésticos, de pequeno ou médio porte, desde que cumpridas as condições de higiene, salubridade, saúde e bem-estar.
2. É proibido o acolhimento de animais nas partes comuns dos edifícios e zonas exteriores à habitação.
3. A permanência de animais domésticos nas habitações deve ser compatível com a sua finalidade e uso habitacional, não devendo ser causa de incómodo sério aos vizinhos, ou de quaisquer prejuízos ou danos pessoais, patrimoniais, próprios, ou de terceiros.
4. Os animais domésticos devem estar devidamente registados, desparasitados e vacinados, cumprindo os demais requisitos veterinários e sanitários, nos termos da legislação em vigor.
5. Quaisquer danos pessoais ou patrimoniais causados pelos animais domésticos são da responsabilidade do arrendatário.
6. É expressamente proibido o acolhimento, permanente ou temporário, de animais perigosos, ou potencialmente perigosos, nas habitações arrendadas e nos espaços comuns, nos termos da legislação e regulamentação específica em vigor.

Artigo 24.º

Obras de conservação da habitação

1. Compete ao arrendatário as ações de conservação e manutenção do interior das habitações, designadamente:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

- a) Equipamentos sanitários, nomeadamente lavatórios, banheiras, bidés, sanitas, torneiras, canalizações à vista, sifões, autoclismos e similares;
 - b) Equipamentos afetos à rede elétrica, como tomadas, interruptores, pontos de luz e outros;
 - c) Equipamentos de cozinha, móveis, bancadas e eletrodomésticos;
 - d) Pinturas interiores;
 - e) Caixilharias em alumínio ou madeira, tapa-sóis e estores;
 - f) Carpintarias, incluindo pavimentos, armários e portas;
 - g) Revestimentos em paredes e pavimentos.
2. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como abertura de janelas, perfuração de paredes, substituição integral de caixilharias em vãos ou tapa-sóis, demolição ou construção de paredes interiores e exteriores, e realização de quaisquer construções ou instalações, nomeadamente fixação exterior de estendais, antenas, entre outros.
 3. É proibido efetuar ligações ilegais à rede elétrica, de água ou de gás, bem como o armazenamento de materiais perigosos, explosivos, ilícitos, ou que atentem à boa salubridade e segurança do prédio.
 4. Compete ao arrendatário a realização de todas as obras de reparação que sejam provocadas por uso indevido ou pelos próprios.
 5. A IHM, EPERAM pode proceder à execução de obras de manutenção, conservação e reabilitação no interior das habitações, designadamente obras afetas à reparação de infraestruturas de redes de águas, esgotos, gás, instalações de eletricidade e telecomunicações, quando os danos detetados não sejam provocados por ação ou omissão dos arrendatários.
 6. A oposição à realização de trabalhos de conservação e manutenção determinados pela IHM, EPERAM, quer na habitação arrendada, quer nas



áreas comuns, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento.

Secção II

Utilização das áreas comuns e dos espaços exteriores

Artigo 25.º

Espaços de utilização comuns

1. São espaços de utilização comuns dos imóveis, património da IHM, EPERAM, todas as áreas integradas na zona interior dos edifícios, ou zona envolvente, que não sejam de uso exclusivo de um arrendatário.
2. Os inquilinos gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum desde que os apliquem às finalidades a que se destinam.
3. É proibida a ocupação das áreas comuns dos edifícios e terrenos adjacentes de forma indevida, ilícita ou abusiva, não podendo igualmente ser efetuado qualquer tipo de construções nestes espaços.
4. Os danos causados por inquilinos e frequentadores do prédio em desrespeito das regras de utilização das partes comuns, por incúria, omissão ou atuação dolosa e negligente, são da responsabilidade dos mesmos, devendo assumir os encargos inerentes à reparação.
5. Ficam a cargo da IHM, EPERAM as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o seu património, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas, paredes exteriores e coberturas, manutenção e preservação da rede de águas e esgotos, rede de gás, circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Artigo 26.º

Construções ilegais

1. São consideradas construções ilegais todas as obras que não possuam autorização escrita por parte da IHM, EPERAM.
2. Não são permitidas construções ilegais nas habitações, áreas comuns e espaços exteriores, designadamente:
 - a) Ampliações;
 - b) Construção de anexos ou similares;
 - c) Construção de muros de delimitação;
 - d) Construção de zonas de churrasqueira;
 - e) Construção de fecho de varandas;
 - f) Construção de garagens;
 - g) Construção para fins não habitacionais;
 - h) Construção de canis;
 - i) Construção de vedações.
3. Qualquer construção ilegal, incluindo as tipificadas no número anterior, é objeto de ordem de demolição imediata pela IHM, EPERAM.
4. A oposição à demolição da construção considerada ilegal, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento.

Capítulo VII

Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 27.º

Formas de cessação do contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por revogação, caducidade, renúncia ou resolução.



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 28.º

Revogação

1. Os contraentes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento social.
2. Os efeitos da revogação são os que tiverem sido fixados no acordo de revogação, que reveste forma escrita.

Artigo 29.º

Caducidade

1. O contrato de arrendamento caduca:
 - a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;
 - b) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 13.º do presente Regulamento.
2. A cessação do contrato por caducidade confere à IHM, EPERAM o direito de tomar posse da habitação após a emissão da respetiva notificação.

Artigo 30.º

Renúncia

1. O contrato de arrendamento cessa por renúncia se o arrendatário entregar à IHM, EPERAM, por sua iniciativa, a habitação arrendada, significando que não necessita da mesma.
2. A cessação do contrato nos termos previstos no número anterior opera imediatamente, conferindo à IHM, EPERAM o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados os bens móveis nele existentes, se não reclamados nos termos legais.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 31.º

Resolução pela IHM, EPERAM

1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem também fundamento de resolução do contrato de arrendamento pela IHM, EPERAM:
 - a) A violação reiterada das regras e obrigações constantes no presente Regulamento;
 - b) A recusa infundada do arrendatário, ou da maioria absoluta do agregado familiar, em ocupar a habitação que lhes tenha sido atribuída;
 - c) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daquele a que a mesma se destina, designadamente quando esteja em causa a prática comprovada de atividades ilícitas, ou de condutas desviantes, que pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança dos moradores, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
 - d) A adoção de condutas, na habitação arrendada ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, e a adoção de práticas, comportamentos violentos, ou crimes;
2. Se resolvido o contrato e o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 60 dias consecutivos, a IHM, EPERAM procede ao despejo administrativo da habitação.

Artigo 32.º

Restituição da habitação

Independentemente do motivo da cessação do contrato, o arrendatário deve restituir a habitação, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização adequada e prudente.



Artigo 33.º

Ocupação abusiva

1. A IHM, EPERAM ordena a desocupação, com recurso ao despejo administrativo das habitações, áreas comuns e espaços exteriores abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.
2. As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de ocupação abusiva assumem carácter urgente.

Capítulo VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 34.º

Disposições sancionatórias

Consoante a natureza e circunstâncias do incumprimento das disposições do presente Regulamento pelos arrendatários, a IHM, EPERAM atua mediante os seguintes procedimentos:

- a) Advertência verbal e escrita ao arrendatário para a supressão ou correção do comportamento sancionado, designadamente praticado de forma reiterada e prolongada no tempo, em prazo não superior a 10 dias úteis, contados da data da receção da advertência;
- b) Notificação do arrendatário para supressão ou correção do comportamento sancionado, em prazo não superior a 30 dias úteis, contado, da data da receção da notificação, sob pena de resolução do contrato de arrendamento;
- c) Resolução do contrato de arrendamento e respetivo despejo administrativo da habitação, mediante audiência prévia do arrendatário.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

Artigo 35.º

Notificações

1. As notificações da IHM, EPERAM destinadas ao arrendatário, ou aos membros do agregado familiar, são endereçadas para a habitação que lhes está atribuída, quer pessoalmente, quer por via postal.
2. As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento são remetidas por via postal, com registo simples, para o domicílio atribuído no âmbito do arrendamento social.

Artigo 36.º

Proteção de dados pessoais

1. A IHM, EPERAM trata os dados pessoais dos agregados familiares no estrito cumprimento das normas comunitárias e nacionais aplicáveis.
2. Os dados pessoais dos membros do agregado familiar são tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa.

Artigo 37.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as deliberações e regulamentos internos das habitações sociais que o antecederam.

Artigo 38.º

Dúvidas e omissões

1. Aos aspetos não previstos no presente Regulamento aplicam-se, subsidiariamente e conforme aplicável, as disposições da legislação regional e nacional, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

2. As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são resolvidas por deliberação do Conselho de Administração da IHM, EPERAM.

Artigo 39.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da deliberação de aprovação em reunião do Conselho de Administração da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

Funchal, 19 de abril de 2023

O Presidente do Conselho de Administração



(João Pedro Sousa)

