



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

Assembleia Legislativa

Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M

Sumário: REEQUILIBRAR — Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação.

REEQUILIBRAR — Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação

A situação pandémica mundial vivenciada nos últimos dois anos potenciou um aumento exponencial da taxa de desemprego, com especial relevo nas áreas relacionadas com o turismo, nomeadamente no alojamento, transporte e restauração, situação que provocou a perda de rendimento de muitas famílias madeirenses, atendendo ao papel fulcral que o turismo representa na economia regional.

O despoletar da guerra na Ucrânia constituiu um sério revés para a recuperação forte, mas incompleta, da pandemia na Europa, que deixou o consumo privado e o investimento muito abaixo das previsões anteriores ao coronavírus, não obstante o apoio orçamental e monetário ter levado a uma retoma impressionante do emprego para níveis próximos dos observados pela última vez antes da pandemia.

A subida da inflação verificada com a situação pandémica mundial agravou-se após este contexto de guerra, provocando um elevado aumento dos preços dos produtos energéticos e alimentares, com consequências gravosas na redução acentuada do consumo das famílias, decorrente da redução de rendimentos.

Depois de uma década de juros muito baixos e inclusive negativos, os quais facilitaram a obtenção de crédito por parte das famílias e das empresas, a política monetária inverteu-se. Desde julho transato, o Banco Central Europeu (BCE), com o objetivo de travar a inflação, subiu as taxas de juro diretas em 200 pontos base, o que representa uma das maiores subidas deste século.

Esta decisão do BCE influenciou as taxas Euribor que abandonaram o terreno negativo e estão a subir abruptamente para todos os prazos, encarecendo a prestação da casa nos contratos com taxa variável e originando um maior esforço das famílias para assegurar o seu pagamento, agravado pelo aumento acentuado do custo de vista, decorrente do aumento da inflação que atingiu o seu máximo histórico, com uma subida de mais de 10 % do índice de preços no consumidor.

Perante este cenário, estima-se que, independentemente de qual seja o indexante contratado, 1,3 milhões de famílias portuguesas com crédito à habitação a taxa variável estarão na segunda metade de 2023 a pagar uma prestação mais de 50 % acima do custo que tinham na primeira metade deste ano, pelo que constitui uma preocupação generalizada das famílias a possibilidade de incumprimentos que culminem com a perda das suas casas.

Neste contexto, o Governo Regional almeja um compromisso por parte das instituições de crédito no sentido de desenvolverem um esforço de cooperação com os seus clientes que permita soluções de renegociação que minimizem os riscos de incumprimento.

Não obstante, o Governo Regional considera que, para mitigar o gravíssimo problema social que daí pode surgir, se torna necessário aprovar um apoio a fundo perdido, com carácter excecional e temporário, que permita aumentar o rendimento disponível dos agregados familiares que, tendo contraído empréstimos bancários para aquisição de casa própria, foram mais duramente afetados pela atual conjuntura de crescimento das taxas de juro indexadas.

O apoio a conceder através do presente Programa terá como objetivo reduzir a taxa de esforço dos agregados familiares para cumprimento dos empréstimos, mediante discriminação positiva dos beneficiários com dependentes a seu cargo e sujeito a monitorizações semestrais que permitam reavaliar os pressupostos da sua atribuição.

Neste âmbito, o Governo Regional considera que este apoio será primordial para assegurar o cumprimento do pagamento dos créditos à habitação, contraídos até 31 de julho de 2022, por parte das famílias madeirenses e porto-santenses economicamente mais frágeis, durante este período de subida abrupta das taxas de juro e, conseqüentemente, das prestações bancárias, até que seja assegurada a convergência para a média histórica da Euribor.

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 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 Apoio às Famílias com Crédito à Habitação, abreviadamente designado por REEQUILIBRAR.

Artigo 2.º

Âmbito

O REEQUILIBRAR destina-se a apoiar os agregados familiares que se encontrem em situação de dificuldade financeira para assegurar o cumprimento do pagamento do crédito à habitação para aquisição, construção, reabilitação ou beneficiação da sua residência própria permanente, em consequência do aumento da taxa de juro indexada.

Artigo 3.º

Entidade gestora

A entidade gestora do REEQUILIBRAR é a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), competindo-lhe, designadamente, a análise das candidaturas e a atribuição e monitorização dos apoios financeiros concedidos.

Artigo 4.º

Natureza subsidiária do apoio

1 — O apoio a atribuir tem carácter excecional e transitório e destina-se, exclusivamente, a compartilhar os encargos financeiros decorrentes do aumento da prestação bancária do crédito à habitação, em virtude da variação positiva da taxa de juro indexada.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o apoio previsto neste diploma apenas será atribuído após o candidato comprovar que, nos seis meses anteriores à candidatura, diligenciou, junto da instituição de crédito, pela renegociação do crédito com vista à diminuição do valor da prestação mensal.

Artigo 5.º

Conceitos

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

a) «Agregado familiar», a pessoa ou conjunto de pessoas que vivem em economia comum, ou seja, com partilha de habitação e vivência comum de entreaajuda e partilha de recursos, composto, para além do «candidato», por:

- i) Cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos;
- ii) Parentes e afins, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
- iii) Adotados, tutelados e crianças e jovens confiados por decisão de entidade legalmente competente, a membro do agregado familiar;



- b) «Candidato», o membro do agregado familiar que formaliza a candidatura e que deve ser titular do contrato de compra e venda com mútuo;
- c) «Dependentes a cargo», 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 %;
- d) «Rendimento anual ilíquido do agregado familiar», a soma dos rendimentos ilíquidos auferidos anualmente pelo agregado familiar;
- e) «Rendimento médio mensal ilíquido do agregado familiar», o duodécimo do rendimento anual ilíquido do agregado familiar;
- f) «Rendimento médio mensal corrigido do agregado familiar (RMMC)», a relação entre o rendimento médio mensal ilíquido do agregado familiar e o número de dependentes, mediante correções ao rendimento, nos termos definidos na portaria a que se refere o artigo 16.º;
- g) «Rendimento disponível do agregado familiar», a diferença entre o RMMC e o valor da prestação do crédito à habitação;
- h) «Habitação permanente», o prédio urbano ou fração autónoma objeto do contrato de mútuo com o propósito de servir de residência ao candidato e seu agregado familiar e onde tenham organizada, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social;
- i) «Crédito à habitação», o regulado pelo regime jurídico de concessão de crédito à habitação própria, contraído para aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria, que, para efeitos do presente Programa, deverá ser permanente;
- j) «Instituição de crédito», a entidade financiadora do crédito à habitação;
- k) «Taxa de referência», a taxa de juro aplicada pelo Banco Central Europeu às suas principais operações de refinanciamento;
- l) «Taxa Euribor», é a taxa de referência (indexante) do mercado monetário interbancário que resulta da média das cotações fornecidas por um conjunto de bancos europeus e é utilizada para calcular a taxa aplicável ao empréstimo do consumidor, nomeadamente o crédito à habitação;
- m) «Data de referência», a data de 31 de julho de 2022, que determina o marco a partir do qual teve início a subida abrupta das taxas Euribor;
- n) «Fator de convergência», o fator percentual de 0,5 que acresce anualmente, até ao máximo de 2 %, à taxa de convergência, tendo por objetivo uma aproximação à média histórica da Euribor e o reequilíbrio financeiro das famílias apoiadas, nos termos a definir na portaria de regulamentação;
- o) «Taxa de convergência», a taxa Euribor em vigor à data de referência, atualizada com o fator de convergência, nos termos da portaria de regulamentação;
- p) «Spread», a componente da taxa de juro que acresce ao indexante e que representa o lucro da instituição de crédito pela assunção do risco.
- q) «Taxa de esforço (TE)», a relação entre o valor da prestação e o duodécimo do rendimento anual ilíquido corrigido;
- r) «Remuneração mínima mensal garantida (RMMG)», o valor da retribuição mínima mensal garantida em vigor na Região Autónoma da Madeira, definido anualmente por decreto legislativo regional.

CAPÍTULO II

Atribuição do apoio

Artigo 6.º

Beneficiários do apoio

Podem beneficiar do presente apoio os agregados familiares que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Serem residentes no território da Região Autónoma da Madeira;
- b) Serem titulares de um crédito à habitação, contraído até 31 de julho de 2022, com um capital máximo contratualizado até 240 000,00 €;



c) Não disporem da totalidade dos meios económicos ou financeiros para fazer face ao aumento da prestação mensal do crédito à habitação, decorrente do aumento da taxa de juro;

d) Terem formalizado candidatura nos serviços da IHM, EPERAM, de acordo com formulário próprio a disponibilizar por esta entidade gestora e acompanhada da documentação exigida na portaria a que se refere o artigo 16.º

Artigo 7.º

Montante e duração do apoio

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o montante do apoio financeiro a conceder ao beneficiário será até 200,00 €, calculado nos termos da portaria a que se refere o artigo 16.º

2 — O apoio a atribuir ao beneficiário consistirá numa participação financeira, a fundo perdido, cujo montante não pode ser superior à diferença entre o valor da prestação à data da candidatura e o valor da prestação à data de referência, nos termos definidos na portaria a que se refere o artigo 16.º

3 — O apoio durará enquanto se mantiverem os pressupostos da sua atribuição, nomeadamente até a taxa de convergência igualar ou ultrapassar a taxa Euribor em vigor, se atingir o equilíbrio e, conseqüentemente, o apoio cessar.

4 — Não há lugar a atribuição de apoio se, após o cálculo a que se refere o número anterior, resultar:

- a) Uma TE, após a concessão do apoio, superior a 45 %;
- b) Um valor de apoio mensal inferior a 25,00 € (vinte e cinco euros).

5 — Para além do que resultar da reavaliação dos pressupostos da sua atribuição, a concessão do apoio cessa com a transmissão do imóvel ou se este deixar de constituir habitação permanente.

6 — O apoio a atribuir ao abrigo do presente artigo é cumulável com qualquer outro apoio público de âmbito nacional, sem prejuízo da dedução dos valores recebidos, por forma a impedir a abonação de apoios em valor superior ao dos encargos exigidos ao beneficiário.

7 — O apoio é sujeito a monitorizações semestrais contadas da data da sua concessão, nos termos do artigo 10.º

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 — Em qualquer momento, pode a IHM, EPERAM, solicitar documentação adicional, para efeitos de integral esclarecimento dos termos da candidatura.

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

4 — As candidaturas que não cumpram os requisitos definidos no presente diploma e respetiva regulamentação são objeto de exclusão, nos termos do número seguinte.

5 — Serão excluídas as candidaturas de agregados familiares:

a) Com rendimentos anuais brutos inferiores ou superiores aos fixados na portaria a que se refere o artigo 16.º;

b) Integrados por elementos que sejam titulares de direitos sobre outros bens imóveis em condições de constituir habitação permanente;

c) Com taxa de esforço, antes da concessão do apoio, inferior a 30 %;

d) Que não tenham, nos seis meses anteriores à candidatura, diligenciado por uma renegociação bancária do crédito à habitação.



Artigo 9.º

Critérios de ordenação das candidaturas validadas

1 — A atribuição do apoio tem como critérios:

- a) O rendimento disponível do agregado familiar;
- b) A taxa de esforço antes da concessão do apoio;
- c) A redução do *spread*, em pelo menos 10 %, na sequência da renegociação das condições do crédito à habitação.

2 — O critério de atribuição do apoio é hierarquizado em função do resultado da ponderação atribuída a cada um dos critérios elencados no número anterior, nos termos definidos na portaria que regulamenta o presente diploma.

CAPÍTULO III

Monitorizações e incumprimentos

Artigo 10.º

Monitorizações

1 — A entidade gestora procede a monitorizações semestrais para reavaliação dos pressupostos da atribuição do apoio.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o beneficiário deve proceder à entrega da documentação solicitada pela entidade gestora, nos termos definidos na portaria que regulamenta o presente diploma.

3 — Durante o processo de reavaliação o apoio é suspenso, sendo retomado após confirmação da manutenção dos pressupostos que fundamentam a sua atribuição.

4 — A não entrega da documentação a que se refere o n.º 2 do presente artigo constitui incumprimento nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo seguinte e implica a cessação do pagamento do apoio.

Artigo 11.º

Penalizações

1 — O incumprimento, pelo beneficiário do apoio, das obrigações a este inerentes constitui causa para a cessação imediata da atribuição, sem prejuízo do impedimento do beneficiário de se candidatar a programa habitacional regional durante um período de dois anos.

2 — Constitui incumprimento por parte do beneficiário, designadamente:

- a) A prestação de falsas declarações;
- b) A não utilização do fogo para residência permanente durante o período em que o beneficiário usufruir do apoio;
- c) A não apresentação de documentos comprovativos da sua situação socioeconómica, quando tal lhe for solicitado pela IHM, EPERAM.

3 — Nas situações de incumprimento a que se referem as alíneas a) e b) do número anterior, o beneficiário constitui-se imediatamente em dívida a favor da IHM, EPERAM, no montante da totalidade dos valores recebidos, acrescido dos juros moratórios que se vencerem até ao seu integral pagamento.

4 — A aplicação de qualquer das penalizações previstas no presente artigo depende do exercício pelos interessados do direito à audiência prévia.



CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 12.º

Dotação orçamental

1 — Para a execução do presente Programa, a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, inscreverá no seu orçamento privativo as verbas suficientes para o efeito.

2 — A concessão de apoios ao abrigo do presente diploma fica limitada aos valores da dotação orçamental.

Artigo 13.º

Contrato-programa

Para os efeitos do artigo anterior, anualmente, a Região Autónoma da Madeira celebrará com a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, um contrato-programa, com vista à respetiva transferência de verbas.

Artigo 14.º

Publicitação dos apoios

Sem prejuízo de outras obrigações legais de publicitação ou de informação, anualmente, a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, procederá à publicitação no *Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira*, dos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma, com respeito pela proteção dos dados pessoais dos respetivos beneficiários.

Artigo 15.º

Cooperação entre organismos

Todos os organismos públicos nacionais, regionais e ou locais, com atuação na Região Autónoma da Madeira, nomeadamente o Instituto de Segurança Social da Madeira, IP-RAM, devem colaborar com a IHM, EPERAM, na aplicação do presente diploma, em especial através da troca de informação sobre prestações e apoios sociais auferidos pelos candidatos ou beneficiários dos apoios, bem como na adoção de procedimentos internos que assegurem celeridade e segurança nos processos, tudo com vista à transparência, boa aplicabilidade e justiça na atribuição dos apoios financeiros.

Artigo 16.º

Regulamentação

A execução do presente diploma será definida por portaria conjunta dos membros do Governo Regional com a tutela das finanças e da habitação.

Artigo 17.º

Entrada em vigor e vigência

O presente diploma produz efeitos na data da publicação da portaria referida no artigo anterior e vigora enquanto perdurarem as condições económico-sociais que motivaram a sua



elaboração, nomeadamente até se atingir a convergência da taxa Euribor em vigor com a sua média histórica.

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 28 de dezembro de 2022.

Publique-se.

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

116014837