

**SECRETARIAS REGIONAIS DAS FINANÇAS E DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS****Portaria n.º 43/2023**

de 13 de janeiro

**Sumário:**

Regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação, adiante abreviadamente designado por REEQUILIBRAR, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro.

**Texto:**

Considerando que através do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro foi criado o Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação, abreviadamente designado por REEQUILIBRAR.

Considerando a importância primordial deste apoio para assegurar o cumprimento dos créditos à habitação, contraídos até 31 de julho de 2022, por parte das famílias madeirenses económico-financeiramente mais frágeis, durante este período de subida abrupta das taxas de juro e, consequentemente, das prestações bancárias, até que seja assegurada a convergência para a média histórica da Euribor.

Considerando que importa, dotar o REEQUILIBRAR de regulamentação consentânea da aplicabilidade eficaz e eficiente dos apoios financeiros concedidos, de forma a salvaguardar, por parte dos agregados familiares que se encontrem em situação de dificuldade financeira, o cumprimento do pagamento do crédito à habitação para aquisição, construção e ou beneficiação da sua residência própria permanente, em consequência do aumento da taxa de juro indexada.

Assim, manda o Governo Regional da Madeira, pelos Secretário Regional das Finanças e Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, 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, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto e 12/2000, de 21 de junho, e no artigo 16.º do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro, o seguinte:

**Capítulo I  
Disposições Gerais****Artigo 1.º  
Objeto e âmbito**

A presente portaria regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação, adiante abreviadamente designado por REEQUILIBRAR, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro.

**Artigo 2.º  
Conceitos**

Para efeitos da presente portaria, 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 entajuda 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 2 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 é 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, nomeadamente:
  - i) Os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, gratificações e subsídios, com exceção do subsídio de alimentação, do abono de família e bolsas de estudo;
  - ii) As pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e quaisquer outras;
  - iii) As prestações sociais relativas a desemprego, rendimento social de inserção e programas de ocupação de desempregados;
  - iv) Outros rendimentos declarados.
- 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, conforme Anexo I à presente portaria, da qual faz parte integrante;
- g) “Rendimento disponível do agregado familiar”, o valor mensal que resulta da relação 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, deve 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 31/07/2022, 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;
- o) “Taxa de Convergência”, a taxa Euribor em vigor à data de referência, atualizada com o fator de convergência, nos termos do Anexo II à presente portaria;
- 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.

#### Artigo 3.º Entidade gestora

O REEQUILIBRAR tem como entidade gestora a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, adiante abreviadamente designada por IHM, EPERAM, competindo-lhe, designadamente, a análise das candidaturas, a atribuição e monitorização dos apoios financeiros concedidos.

#### Capítulo II Beneficiários e requisitos de atribuição do apoio

##### Artigo 4.º Beneficiários do apoio

Podem beneficiar do apoio do presente programa os agregados familiares que se encontrem em situação de dificuldade financeira para assegurar o cumprimento do pagamento do crédito à habitação para aquisição, construção ou beneficiação da sua residência própria permanente, em consequência do aumento da taxa de juro indexada.

##### Artigo 5.º Requisitos de atribuição do apoio

- 1- São beneficiários do apoio os titulares de crédito à habitação que reúnam, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:
  - a) Sejam residentes no território da Região Autónoma da Madeira;
  - b) Tenham contraído um crédito à habitação até 31 de julho de 2022, com um capital máximo contratualizado até € 240.000,00;
  - c) Aufiram rendimentos anuais ilíquidos de acordo com os limites definidos no Anexo III à presente portaria, da qual faz parte integrante, sem prejuízo do disposto no n.º 2;
  - d) Tenham formalizado candidatura nos serviços da IHM, EPERAM, de acordo com formulário próprio a disponibilizar por esta entidade gestora e acompanhada da documentação a que se refere o artigo 9.º;
- 2- No caso de existirem outros membros do agregado familiar que aufiram rendimentos, além dos titulares do contrato, estes devem ser contabilizados no cálculo do seu rendimento anual ilíquido e da respetiva taxa de esforço, nos termos previstos na alínea d) do artigo 2.º.
- 3- Não são elegíveis candidaturas em que o aumento da prestação mensal, após a data de referência, decorra da alteração do contrato de mútuo ou do aumento do *spread*.

#### Capítulo III Apoio

##### Artigo 6.º Montante e duração do apoio

- 1- Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o montante do apoio financeiro a conceder ao beneficiário é fixado entre o valor mínimo de € 25,00 e o valor máximo de € 200,00.

- 2- O apoio a atribuir ao beneficiário consistirá numa comparticipação 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, com aplicação da taxa de convergência nos termos do Anexo II à presente portaria, com arredondamento à unidade.
- 3- O apoio dura 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.
- 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 13.º.

#### Artigo 7.º Pagamento do apoio

- 1- O pagamento efetua-se por transferência bancária, no mês da notificação do seu deferimento, com efeitos retroativos à data da respetiva candidatura.
- 2- No âmbito da monitorização do apoio, nos termos do artigo 13.º, o pagamento é efetuado com efeitos ao mês seguinte ao da entrega dos documentos para reavaliação dos pressupostos que fundamentam a sua atribuição.

#### Capítulo IV Candidaturas

##### Artigo 8.º Períodos de apresentação das candidaturas

As candidaturas ao apoio devem ser apresentadas à entidade gestora nos períodos publicitados nos canais institucionais da IHM, EPERAM, designadamente no sítio da internet.

##### Artigo 9.º Formalização das candidaturas

- 1- As candidaturas ao apoio devem ser apresentadas nos serviços da IHM, EPERAM em formulário próprio disponibilizado, acompanhado dos seguintes documentos:
  - a) Cópia do contrato de compra e venda com mútuo, eventuais aditamentos e renegociações;
  - b) Cópia da certidão do registo predial da descrição e inscrições em vigor do imóvel objeto do contrato de compra e venda com mútuo;
  - c) Cópia da caderneta predial urbana do imóvel objeto do contrato de compra e venda com mútuo;
  - d) Comprovativo, emitido pela instituição de crédito, que ateste o valor da prestação à data de 31/07/2022 e o valor da prestação à data da candidatura (contendo a referência do indexante e do spread), datado, assinado e carimbado;
  - e) Comprovativo, que ateste que, nos 6 meses anteriores à candidatura, o beneficiário formalizou um pedido de renegociação do crédito à habitação, com vista à redução da prestação mensal, datado, assinado e carimbado, pela instituição de crédito;
  - f) Comprovativo do IBAN da conta bancária, com a identificação do respetivo titular e que deve ser a mesma em que é efetuado o débito da prestação do crédito, para efeitos de processamento do apoio;
  - g) Cópia dos documentos de identificação civil e fiscal de todos os membros do agregado familiar;
  - h) Cópia da certidão de divórcio do beneficiário, acompanhada do comprovativo de atribuição da casa de morada de família, se aplicável;
  - i) Cópia do documento comprovativo da decisão sobre a regulação do exercício das responsabilidades parentais de criança até 12 anos, ou do falecimento de um dos progenitores, em caso de agregado monoparental;
  - j) Cópia do comprovativo da matrícula escolar, se aplicável;
  - k) Declaração da junta de freguesia da situação do bem imóvel, que ateste a composição do agregado familiar residente no mesmo;
  - l) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa da situação patrimonial de todos os membros do agregado familiar;
  - m) Última declaração de IRS apresentada e validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira, e respetiva nota de liquidação ou certidão de dispensa, de todos os membros do agregado familiar que tenham auferido rendimentos;

- n) Extrato de remunerações da Segurança Social de todos os membros do agregado familiar maiores de idade, referente aos últimos 12 meses;
  - o) Últimos 3 recibos de remunerações dos membros do agregado familiar que auferiram rendimentos de trabalho, pensões ou outros;
  - p) Declaração das prestações sociais auferidas pelos membros do agregado familiar que não auferiram rendimentos de trabalho, pensões ou outros;
  - q) Certidão de situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira dos titulares do contrato;
  - r) Declaração de situação contributiva regularizada perante a Segurança Social dos titulares do contrato;
  - s) Declaração de consentimento assinada pelo candidato, a autorizar a IHM, EPERAM a obter informações junto de entidades terceiras, nomeadamente da Autoridade Tributária e Aduaneira, Instituto de Segurança Social e Banco de Portugal, para efeitos de verificação dos pressupostos de atribuição do apoio.
- 2- Não são aceites candidaturas que não estejam instruídas com todos os documentos elencados no número anterior, desde que lhes sejam aplicáveis.
- 3- A entidade gestora pode atualizar o elenco dos documentos constante do n.º 1, sempre que se justifique, procedendo à sua divulgação nos respetivos canais institucionais, designadamente no sítio da Internet.
- 4- A IHM, EPERAM pode, a qualquer momento, solicitar documentação adicional para efeitos de esclarecimento dos termos da candidatura.

#### Artigo 10.º

##### Análise das candidaturas e aprovação dos apoios

- 1- A análise das candidaturas deve respeitar a sua ordem de entrada nos serviços da IHM, EPERAM.
- 2- Não são admitidas candidaturas que violem alguma das disposições previstas na presente portaria ou no diploma legal que a mesma regulamenta.
- 3- Analisadas as candidaturas, a IHM, EPERAM notifica os candidatos do seu deferimento ou indeferimento, com a devida fundamentação e sem prejuízo de audiência prévia.
- 4- Com a notificação do deferimento a IHM, EPERAM informa o beneficiário do valor do apoio mensal, vigência e período de entrega da documentação para efeitos de monitorização.
- 5- Todas as notificações no âmbito deste apoio são efetuadas para a morada do imóvel objeto do contrato de compra e venda com mútuo.

#### Artigo 11.º

##### Exclusões

São excluídas, nos termos do n.º 5 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro, as candidaturas cujos titulares:

- a) Apresentem rendimentos anuais brutos inferiores ou superiores aos fixados no Anexo II à presente portaria, que dela faz parte integrante;
- b) Integrem no seu agregado familiar membros que sejam titulares de direitos sobre outros bens imóveis em condições de constituir habitação permanente;
- c) Apresentem uma taxa de esforço, antes da concessão do apoio, inferior a 30%;
- d) Não tenham, nos 6 meses anteriores à candidatura, diligenciado por uma renegociação bancária do crédito à habitação.

#### Artigo 12.º

##### CrITÉrios de ordenação das candidaturas validadas

A ordenação das candidaturas validadas, de acordo com os critérios definidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro, resulta da soma das pontuações obtidas, por aplicação ponderada dos critérios de prioridade previstos na Matriz de Prioridades, nos termos do Anexo IV à presente portaria, da qual faz parte integrante, aferida através da seguinte fórmula:

$$P = (RD \times 0,4) + (TE \times 0,4) + (BS \times 0,2)$$

Em que:

P = Pontuação Total;

RD = Pontuação referente ao rendimento disponível antes da concessão do apoio.

TE = Pontuação referente à taxa de esforço antes da concessão do apoio.

BS = Pontuação referente à baixa de *spread* em pelo menos 10%.

Artigo 13.º  
Monitorizações

- 1- Nos termos do artigo 10.º do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro, a concessão do apoio está sujeita a monitorizações semestrais, para efeitos de reavaliação dos pressupostos da sua atribuição.
- 2- A primeira monitorização tem lugar seis meses a contar do mês da candidatura.
- 3- Para efeitos da reavaliação a realizar, os beneficiários devem entregar, nos 10 dias antes do termo do prazo dos seis meses, a documentação solicitada pela entidade gestora.
- 4- O resultado da reavaliação dos pressupostos da concessão do apoio é notificado ao beneficiário, produzindo efeitos no mês seguinte ao da entrega dos documentos.
- 5- O incumprimento da obrigação prevista no n.º 3 implica uma suspensão do apoio, por um período máximo de 60 dias, sob pena da sua cessação, em caso de não entrega da documentação durante aquele período.
- 6- Caso se verifique a entrega da documentação durante o período de suspensão, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 7.º.

Capítulo V  
Disposições finais e transitóriasArtigo 14.º  
Disposições finais

- 1- Cada beneficiário não deve fazer parte integrante, em simultâneo, de mais do que um agregado familiar.
- 2- Não são imputáveis à IHM, EPERAM quaisquer factos, atos, omissões, ações, defeitos, deficiências ou irregularidades da responsabilidade dos beneficiários.
- 3- As dúvidas suscitadas no âmbito da presente portaria são resolvidas por deliberação do Conselho de Administração da IHM, EPERAM.
- 4- A apresentação de candidaturas aos apoios do REEQUILIBRAR implica, para os seus signatários, a aceitação automática e independente de quaisquer formalidades, integral e sem reservas, das disposições do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro, bem como da presente portaria.

Artigo 15.º  
Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte à sua publicação, mantendo-se em vigor enquanto perdurarem as condições socioeconómicas que motivaram a elaboração do diploma que a mesma regulamenta.

Secretaria Regional das Finanças e Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, assinada em 11 de janeiro de 2023.

O SECRETÁRIO REGIONAL DAS FINANÇAS, Rogério de Andrade Gouveia

O SECRETÁRIO REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS, João Pedro Castro Fino

Anexo I  
(previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º)

Índices de correção ao rendimento anual bruto em função do número de dependentes

Número de dependentes	1	2	3	4	≥ 5
Índices de correção	0,85	0,75	0,7	0,65	0,60

**Anexo II**  
(previsto na alínea o) do n.º 1 do artigo 2.º e no n.º 2 do artigo 6.º)

Taxa de convergência

Ano	Fator de Convergência	Indexante		
		Euribor 3M	Euribor 6M	Euribor 12M
2023	0,000%	0,232%	0,653%	0,921%
2024	0,500%	0,732%	1,153%	1,421%
2025	0,500%	1,232%	1,653%	1,921%
2026	0,500%	1,732%	2,153%	2,421%
2027	0,500%	2,232%	2,653%	2,921%

**Anexo III**  
(previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º)

Limites de rendimentos anuais de acesso ao programa

N.º Titulares	Mínimo	Máximo
1	8 * RMMG	40 * RMMG
2	16* RMMG	60 * RMMG

**Anexo IV**  
(previsto no artigo 12.º)

Matriz de prioridades

Priorizações	Ponderação
Taxa Esforço (TE)	40%
Rendimento Disponível (RD)	40%
Baixa de Spread (BS)	20%

Em que:

Taxa Esforço (TE)	Pontos
< 30%	0
≥ 30% e < 35%	10
≥ 35% e < 40%	20
≥ 40% e < 45%	30
≥ 45% e < 50%	40
≥ 50% e < 55%	50
≥ 55% e < 60%	60
≥ 60% e < 65%	80
≥ 65% e < 70%	90
≥ 70%	100

Rendimento Disponível (RD)	Pontos
< 500 €	100
≥ 500 € e < 750 €	80
≥ 750 € e < 1.000 €	60
≥ 1.000 € e < 1.250 €	40
≥ 1.250 € e < 1.500 €	20
≥ 1.500 €	0

Baixa de Spread (BS)	Pontos
Com baixa de Spread	100
Sem baixa de Spread	0