



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



4

Regulamento das Habitações Públicas



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 público na Região, nomeadamente das habitações destinadas ao arrendamento.

Considerando que o uso das habitações públicas pressupõe a definição clara e transparente de regras e procedimentos adequados ao cumprimento dos direitos e deveres dos seus beneficiários, promovendo a adequada e zelosa utilização das habitações pelos cidadãos delas carenciados, com salvaguarda do património imobiliário público e da boa gestão dos recursos disponíveis, em cumprimento com os princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

Considerando 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 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 à habitação pública.

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, na sua versão atual, conjugado com o n.º 1 do artigo 3.º e alíneas e) e h) do n.º 2 do artigo 7.º, dos Estatutos da IHM, EPERAM, aprovados e publicados em anexo ao 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 público, e em especial, no âmbito da habitação de interesse social, impondo-se, a necessidade de um Regulamento que defina o modelo de gestão e utilização das habitações em regime de arrendamento apoiado, no âmbito do Programa de Habitação Social e do Programa de Renda Reduzida, adequado à realidade habitacional, 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 Públicas, nos termos seguintes:



Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento define as regras e os procedimentos para a utilização das habitações públicas, que inclui as habitações em regime de arrendamento apoiado, nomeadamente as que estão ao abrigo dos programas de Habitação Social, e de Renda Reduzida, 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 públicas propriedade ou sob gestão da IHM, EPERAM.

Artigo 3.º

Fim das habitações

1. As habitações públicas abrangidas pelo presente Regulamento são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, através do Programa de Habitação Social ou pelo Programa de Renda Reduzida, com duração limitada e destinadas exclusivamente à residência permanente do agregado familiar autorizado, 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 públicas arrendadas.



Artigo 4.º

Dever de comunicação

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

Artigo 5.º

Contrato de arrendamento

1. A atribuição de uma habitação pública é formalizada através do contrato de arrendamento, com duração limitada, prevista em cada um dos regimes.
2. Findo o prazo da duração inicial do contrato de arrendamento a que se refere o número anterior, o mesmo renova-se automaticamente, nos termos da legislação em vigor, mediante o regime de arrendamento aplicável.
3. Os contratos são formalizados por escrito, em dois exemplares, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.
4. Faz parte integrante do contrato de arrendamento uma cópia do presente Regulamento.

Artigo 6.º

Falsas declarações

1. As informações fornecidas pelo agregado familiar estão sujeitas a confirmação por parte da IHM, EPERAM.
2. Ao abrigo do presente Regulamento, o agregado familiar concede o seu consentimento expresso para que a IHM, EPERAM possa aceder às suas informações depositadas junto de quaisquer entidades públicas ou privadas, salvaguardadas as disposições do Regulamento Geral da Proteção de Dados.
3. A prestação de falsas declarações constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação, mediante procedimento adequado.



Capítulo II

Utilização das habitações públicas

Artigo 7.º

Ocupação efetiva

1. O agregado familiar deve ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 15 dias consecutivos, após assinatura do contrato de arrendamento e respetiva entrega das chaves.
2. Apenas o agregado familiar devidamente autorizado pode residir na habitação arrendada.

Artigo 8.º

Residência permanente

1. O agregado familiar deve manter residência permanente na habitação que lhe 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 agregado familiar, quando se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, por período superior a 6 meses, sem a autorização expressa da IHM, EPERAM, nos termos do artigo 13.º do presente Regulamento.
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

Permanência temporária na habitação

1. É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar que está autorizado pela IHM, EPERAM.
2. Excetua-se no número anterior, os casos em que a IHM, EPERAM, mediante requerimento fundamentado e sujeito a renovação semestral, autorize a permanência de pessoa não integrada no agregado familiar, a título provisório e sem qualquer direito ao arrendamento.
3. A autorização referida no n.º 2 pode ser revogada a todo o tempo, caso se verifique incumprimento, pela pessoa autorizada temporariamente, 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.

Artigo 10.º

Ocupação sem título

1. São consideradas ocupações sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sob gestão da IHM, EPERAM por quem não detém contrato de arrendamento, ou em alternativa, comprovativo de atribuição, ou de autorização, que a fundamente.
2. No caso previsto no número anterior, o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação da IHM, EPERAM.
3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior, a IHM, EPERAM ordena a desocupação, com recurso à tomada de posse.
4. As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de ocupação sem título assumem carácter urgente.



Capítulo III

Alterações no agregado familiar

Artigo 11.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 requerimento apresentado por escrito, por membro do agregado ou seu procurador, nas seguintes situações:
 - a) Nascimento, no agregado familiar;
 - 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 a 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 acompanhadas dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
3. Todas as solicitações de alteração do agregado familiar serão apreciadas e sujeitas a autorização da IHM, EPERAM.
4. Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, diferente do agregado de origem, considera-se ter existido a autonomização desses elementos, pelo que os mesmos podem procurar uma alternativa habitacional pelos próprios meios, não havendo lugar a nova habitação pública por este facto.
5. O incumprimento do disposto nos números anteriores implica, por parte do agregado familiar, a obrigação de assegurar, no prazo máximo de 30 dias úteis, a desocupação dos elementos não autorizados na habitação.



Artigo 12.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 óbito, sendo obrigatória a apresentação de documento comprovativo, nomeadamente o assento de óbito.
3. Quando o elemento não requeira a sua exclusão, a IHM, EPERAM pode excluí-lo oficiosamente, em consequência da perda do direito ao arrendamento, nomeadamente por ausência injustificada do agregado familiar, 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.

Artigo 13.º

Ausências da habitação

1. Qualquer membro do 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 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) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
 - d) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro, ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado.
3. As autorizações de ausência da habitação têm a duração de 1 ano, sujeitas apenas a uma nova autorização se se mantiverem os pressupostos.



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, na qual se verifique indícios claros de abandono da habitação e/ou ameaça de ocupação abusiva por terceiros, legitima a IHM, EPERAM a tomar a posse da habitação com caráter urgente.

Artigo 14.º

Comunicação e transmissão do arrendamento

1. Toda e qualquer transmissão da posição de arrendatário é efetuada mediante apreciação e autorização da IHM, EPERAM.
2. Por morte do titular, e mediante autorização da IHM, EPERAM, a posição contratual deste pode transmitir-se para membro do agregado familiar coabitante e maior de idade, assim como os seus direitos e obrigações, nos termos da lei e em cumprimento com o disposto nos requisitos de acesso às habitações públicas.
3. No caso do número anterior, constitui obrigação do pretendente à posição de titular, comunicar e comprovar, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º, no prazo de 15 dias úteis, o óbito e solicitar a mudança de titularidade do contrato de arrendamento, sob pena de caducidade do mesmo.

Artigo 15.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 pública, 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 do interessado, devendo comunicar a decisão à IHM, EPERAM, através de documento legalmente admissível.



3. A IHM, EPERAM autoriza a alteração de titularidade do contrato de arrendamento e exclusão de um dos cônjuges, de acordo com a apresentação da 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.

Capítulo IV

Mobilidade

Artigo 16.º

Transferência de habitação por iniciativa do agregado familiar

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) Motivos de saúde por mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições físicas da habitação;
 - 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 lhes servem de fundamento.
3. O pedido de transferência elencado 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 submeter requerimento com o mesmo fundamento nos 2 anos subsequentes àquela decisão.



Artigo 17.º

Transferência de habitação 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 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 intervenção urbanística a promover;
 - c) Por motivos de segurança ou pela necessidade de desocupação da habitação para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação;
 - d) Afetação da fração, bloco ou conjunto habitacional a outro 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 ou 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 agregado familiar, em proceder à transferência, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento e consequente procedimento de tomada de posse.

Capítulo V

Rendas

Secção I

Programa de Habitação Social

Artigo 18.º

Renda em regime de habitação social

1. A renda, em regime de Habitação Social, constitui-se na importância paga pelos arrendatários à IHM, EPERAM, calculada com base no rendimento líquido do agregado familiar, nos termos da legislação em vigor.



2. Compete à IHM, EPERAM a determinação e atualização do montante da renda em regime de Habitação Social, nos termos legais e regulamentares.

Artigo 19.º

Atualização e revisão da renda de habitação social

A atualização e revisão da renda, em regime de habitação social, obedece ao disposto na legislação aplicável.

Secção II

Programa de Renda Reduzida

Artigo 20.º

Renda em regime de renda reduzida

1. A renda, em regime de Renda Reduzida, constitui-se na importância paga pelo agregado familiar à IHM, EPERAM, calculada nos termos da legislação em vigor.
2. O valor de renda a pagar pelo agregado familiar não pode ser inferior a 15%, nem superior a 35% do seu rendimento médio mensal líquido, arredondado à unidade.

Artigo 21.º

Atualização e revisão de renda reduzida

O valor de renda a pagar pelo agregado familiar é revisto em cada renovação do contrato de arrendamento, sem prejuízo da aplicação do coeficiente de atualização anual de renda apurado pelo Instituto Nacional de Estatística e publicado anualmente no Diário da República, nos termos do n.º 1 do artigo 24.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Secção III

Pagamento da renda

Artigo 22.º

Vencimento e pagamento

1. Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.
2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia 8 de cada mês, nos lugares e pelas formas estabelecidas no contrato de arrendamento.
3. Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.
4. Em caso de mora, haverá penalização e a dívida deverá ser regularizada o mais breve possível, sendo que, em casos excecionais, e sempre que cumpridos os procedimentos deliberados para o deferimento dos mesmos, poderá ser celebrado um acordo de liquidação da dívida e autorizado o seu pagamento fracionado.
5. O não pagamento da renda mensal constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

Capítulo VI

Utilização das habitações públicas, áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 23.º

Obrigações dos arrendatários

1. Sem prejuízo das demais obrigações legais, regulamentares e contratuais, os arrendatários ficam igualmente obrigados a:
 - 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) 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;
 - c) Não conferir à habitação arrendada fins contrários à lei, à ordem pública, ou ofensivos dos bons costumes e da boa convivência em comunidade;
 - d) 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;
 - e) Informar a IHM, EPERAM sempre que tenha conhecimento de qualquer situação relacionada com a habitação, ou com o conjunto habitacional, que seja suscetível de pôr em perigo ou causar danos a pessoas e bens;
 - f) Permitir que a IHM, EPERAM proceda às ações de vistoria e fiscalização à habitação, sempre que o julgue oportuno e necessário;
 - g) Não realizar quaisquer obras de construção, alteração ou de benfeitorias na habitação, sem autorização da IHM, EPERAM.
2. São, ainda, obrigações dos arrendatários:
- a) Garantir que não existem na habitação materiais perigosos, designadamente, produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos ou insalubres;
 - b) Depositar o lixo nos locais específicos e apropriados para esse fim, nomeadamente, nos ecopontos e contentores do lixo, sendo proibido deitar lixo na rede de saneamento;
 - c) Não alimentar animais nas zonas comuns e áreas adjacentes às habitações;
 - d) Não armazenar, estacionar, utilizar ou depositar bens ou veículos nos espaços comuns, interiores e exteriores, sem estarem designados para o efeito;
 - e) Participar na gestão e limpeza das partes comuns do prédio.
3. O incumprimento do disposto no número anterior dará origem à intervenção da IHM, EPERAM para repor o normal funcionamento do edifício habitacional, reservando-se ao direito de imputar os correspondentes custos aos residentes desse edifício.

Artigo 24.º

Animais domésticos

1. É admitida a permanência na habitação de, no máximo, 2 animais domésticos, de pequeno ou médio porte, desde que registados e cumpridas as condições de higiene, salubridade, saúde e bem-estar, nos termos da legislação em vigor.
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 aos vizinhos, ou de quaisquer prejuízos ou danos pessoais e patrimoniais, próprios, ou de terceiros.
4. Quaisquer danos pessoais ou patrimoniais causados pelos animais domésticos são da inteira responsabilidade do respetivo agregado familiar.
5. 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 25.º

Obras de conservação das habitações

1. Compete ao arrendatário as ações de conservação e manutenção do interior das habitações, designadamente: equipamentos e mobiliário sanitário e de cozinha, aparelhagem elétrica, portas, janelas, tapa-sóis, estores, armários, pinturas, revestimentos em paredes e pavimentos.
2. Em caso de avaria, é da responsabilidade do agregado familiar, a reparação ou substituição dos eletrodomésticos e equipamentos instalados na fração habitacional.
3. 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 ou exteriores, e realização de quaisquer construções ou instalações, nomeadamente fixação exterior de estendais, antenas, entre outros.



4. São proibidas as ligações ilegais à rede elétrica, de telecomunicações, de água ou de gás.
5. Compete ao arrendatário a realização de todas as obras de reparação de danos que sejam provocados por uso indevido ou causadas por animais domésticos, carecendo de autorização da IHM, EPERAM, mediante pedido do próprio, formalizado por escrito.
6. Quando os danos detetados nas habitações não sejam, comprovadamente, provocados por ação ou omissão do agregado familiar, a IHM, EPERAM poderá proceder às respetivas obras de reparação, mediante pedido por escrito, formalizado pelo arrendatário.
7. O pedido de obras de reparação à IHM, EPERAM, elencado no número anterior, 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.
8. A IHM, EPERAM pode proceder à execução de obras de reparação, conservação e reabilitação no interior das habitações, designadamente obras afetas a infraestruturas de redes de águas, esgotos, gás, eletricidade e telecomunicações.
9. A oposição por parte do arrendatário 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.

Artigo 26.º

Utilização das áreas comuns e dos espaços exteriores

1. São espaços de utilização comuns dos imóveis, propriedade ou sob gestão 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 arrendatários gozam do direito de fazer uso dos espaços comuns, 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. Em nenhuma circunstância poderão estar obstruídas as vias de circulação, horizontais e verticais, comuns do edifício por ação dos arrendatários, seja por depósito de objetos, seja por fecho dos acessos às mesmas.
5. Os danos causados pelos agregados familiares ou pelos 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.
6. Ficam a cargo da IHM, EPERAM as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos empreendimentos que integram o seu património, designadamente os elementos estruturais, reabilitação das fachadas, paredes exteriores e coberturas, manutenção e preservação da rede de águas e esgotos, rede de gás, infraestruturas elétricas, outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva.

Artigo 27.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 públicas, áreas comuns e espaços exteriores, designadamente: ampliações, construção de anexos ou similares, muros de delimitação, vedações, fecho de varandas, construção de garagens, zonas de churrasqueira, canis ou outras.
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.

Artigo 28.º

Ressarcimento de danos

Todo e qualquer dano patrimonial, verificado no interior ou no exterior dos conjuntos habitacionais, será imputado ao agregado familiar responsável.

Capítulo VII

Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 29.º

Formas de cessação do contrato

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

Artigo 30.º

Revogação

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

Artigo 31.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 titular e sempre que não haja lugar à transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 14.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 32.º

Renúncia

1. O contrato de arrendamento cessa por renúncia se o agregado familiar entregar à IHM, EPERAM, por sua iniciativa, a habitação arrendada, significando que não necessita da mesma.
2. Considera-se renúncia o abandono, nos termos legais e regulamentares.
3. 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.

Artigo 33.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 titular, 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 daqueles 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 social 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, práticas ou crimes, com penas condenatórias, ocorridos nas habitações públicas, ou nas áreas comuns, que criem um clima de conflito com os vizinhos.
2. Se resolvido o contrato e o agregado familiar não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 60 dias seguintes à notificação para o fazer, a IHM, EPERAM procede à tomada de posse.



Artigo 34.º

Restituição da habitação

1. 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.
2. Caso sejam registados danos imputáveis ao agregado familiar residente, a IHM, EPERAM, encetará os procedimentos legais com vista ao ressarcimento dos custos da reparação.

Capítulo VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 35.º

Disposições sancionatórias

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

- a) Advertência verbal e escrita ao agregado familiar 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 advertência;
- b) Notificação do agregado familiar para supressão do incumprimento 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 agregado familiar.



4



Artigo 36.º

Notificações

1. As notificações da IHM, EPERAM destinadas ao agregado familiar, são endereçadas para o domicílio contratualmente convencionado, correspondente à habitação que lhes está atribuída, por via postal ou presencial, e ainda por via de correio eletrónico.
2. As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento são remetidas por via postal, registadas com aviso de receção, para o domicílio atribuído no âmbito do arrendamento, nos termos previstos no Código Civil e do Código do Processo Civil.

Artigo 37.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 38.º

Norma revogatória

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

Artigo 39.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 40.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, 28 de novembro de 2024

O Presidente do Conselho de Administração

(João Pedro Sousa)