

SECRETARIAS REGIONAIS DAS FINANÇAS E DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Portaria n.º 563/2024

de 22 de outubro

Sumário:

Regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de habitação pública apoiada denominado «PROGRAMA DE RENDA REDUZIDA», aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 3 de abril.

Texto:

Considerando que através do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 3 de abril, foi criado o programa de habitação pública apoiada denominado «Programa de Renda Reduzida», cuja entidade gestora é a IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM;

Considerando a importância primordial deste programa de habitação pública apoiada, o qual permitirá aceder a outras situações de carência habitacional, nomeadamente das famílias que ainda não se encontram em fim de linha e, como tal, não têm um fácil acesso à habitação social, assegurando que a classe trabalhadora possa aceder a uma habitação condigna de valores mais baixos, garantindo-se a resiliência das famílias, a justiça e a coesão social no acesso a uma habitação;

Considerando que importa, dotar o «Programa de Renda Reduzida» de regulamentação consentânea com uma gestão adequada, eficaz e eficiente das habitações públicas apoiadas afetas ao mesmo.

Assim, manda o Governo Regional da Madeira, pelo Secretário Regional das Finanças e Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, ao abrigo do disposto na alínea cc) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 14/2024/M, de 7 de agosto, alínea f) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 11/2024/M, de 14 de fevereiro, 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 35.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, o seguinte:

CAPÍTULO I
Disposições GeraisArtigo 1.º
Objeto e âmbito

1. A presente portaria regulamenta os termos da implementação e execução do programa de habitação pública apoiada denominado «Programa de Renda Reduzida», aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.
2. O presente programa aplica-se exclusivamente na Região Autónoma da Madeira e tem por objeto habitações públicas, propriedade ou sob gestão da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM).

Artigo 2.º
Entidade gestora

A entidade gestora do «Programa de Renda Reduzida» é a IHM, EPERAM, competindo-lhe a gestão da lista de inscritos ao programa, a análise e validação das candidaturas, a atribuição das habitações, bem como o acompanhamento e a monitorização das condições socioeconómicas das famílias.

Artigo 3.º
Conceitos

1. Para efeitos do presente diploma, consideram-se os conceitos nos termos definidos no artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.
2. A «*Tipologia adequada*» é definida nos termos do Anexo I à presente portaria, da qual faz parte integrante.
3. O «*Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho*» é calculado nos termos do ponto 8 do Anexo V à presente portaria, da qual faz parte integrante.

CAPÍTULO II
Acesso ao ProgramaArtigo 4.º
Inscrições no programa

1. Os interessados na atribuição de uma habitação pública apoiada em regime de renda reduzida devem inscrever-se, através da plataforma online disponibilizada para o efeito, tendo por referência o concelho de residência ou de domicílio profissional do agregado familiar candidato, bem como a tipologia adequada à sua dimensão, conforme previsto no n.º 2 do artigo anterior.

2. A cada inscrição é atribuído um número de registo que acompanha o processo enquanto a mesma estiver ativa.
3. As inscrições são analisadas pela entidade gestora, para efeitos de validação de acesso ao programa.
4. Os candidatos ao presente programa não podem estar cumulativamente inscritos para acesso a uma habitação pública em regime de arrendamento apoiado.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, a validação da inscrição no presente programa, mediante verificação do cumprimento dos requisitos de acesso e da inexistência de impedimentos, nos termos previstos nos artigos 8.º e 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, é fundamento para arquivamento da inscrição a uma habitação pública em regime de arrendamento apoiado.
6. Constitui fundamento para o arquivamento da inscrição, a verificação de alguma das situações de impedimento elencadas no artigo 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.
7. Os períodos de inscrição e caducidade da mesma são objeto de publicitação na página institucional da entidade gestora.

Artigo 5.º Requisitos de acesso

Podem inscrever-se para uma habitação pública apoiada ao abrigo do presente programa, os agregados familiares com residência permanente na Região Autónoma da Madeira, que não estejam abrangidos pelas situações de impedimento definidos no n.º 1 do artigo 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, e reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Não possuam condições económico-financeiras para arrendar uma habitação pelos próprios meios, auferindo um RAB entre 12 e 70 RMMG, nos termos definidos no Anexo II à presente portaria, da qual faz parte integrante;
- b) Cujos membros adultos e em idade ativa estejam inseridos no mercado de trabalho, nos termos definidos no Anexo II à presente portaria, da qual faz parte integrante;
- c) Não integrem membros que sejam titulares de direitos sobre bens imóveis em condições de constituir habitação permanente.

CAPÍTULO III Candidaturas e atribuição

SECÇÃO I Candidaturas

Artigo 6.º Abertura de candidaturas

1. As habitações públicas apoiadas em regime de renda reduzida disponíveis, são publicitadas através de aviso de abertura na página institucional da entidade gestora, para efeitos de apresentação de candidatura por parte dos agregados familiares inscritos para o concelho onde as mesmas se localizam.
2. Os avisos de abertura deverão conter, além da informação genérica, a informação relativa a cada habitação, nomeadamente:
 - a) Concelho de localização da habitação;
 - b) Tipologia da habitação;
 - c) Identificação das partes acessórias afetas à habitação;
 - d) Os limites do valor de renda mensal de cada habitação, nos termos do disposto no artigo 17.º

Artigo 7.º Formalização de candidaturas

1. As candidaturas devem ser formalizadas na plataforma online da entidade gestora, acompanhadas dos seguintes documentos:
 - a) Documento de identificação civil e fiscal de todos os membros do agregado familiar;
 - b) Certidão de bens imóveis de todos os membros do agregado familiar, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, válida à data da candidatura;
 - c) Certidão da situação tributária de todos os membros do agregado familiar, maiores de idade, válida à data da candidatura;
 - d) Certidão da situação contributiva de todos os membros do agregado familiar, maiores de idade, válida à data da candidatura;
 - e) 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;
 - f) Extrato de remunerações da Segurança Social, de todos os membros do agregado familiar maiores de idade, referente aos últimos 12 meses, se aplicável;

- g) Últimos 3 recibos de remunerações dos membros do agregado familiar que auferam rendimentos do trabalho ou outros, se aplicável;
 - h) Comprobativos de pensões de reforma, aposentação, velhice, sobrevivência, subsídios de desemprego ou outros, dos membros do agregado familiar que os auferiram;
 - i) Declaração do estabelecimento de ensino ou cópia do cartão de estudante, para os maiores de 18 anos, quando aplicável;
 - j) Em caso de progenitores separados ou famílias monoparentais, documentos comprovativos da regulação do exercício das responsabilidades parentais;
 - k) Atestado de incapacidade multiusos, igual ou superior a 60%, quando aplicável;
 - l) Comprovativo do estatuto de vítima de violência doméstica, emitido nos 90 dias anteriores à data da candidatura, quando aplicável;
 - m) Comprovativo da composição do agregado familiar, passada pela entidade competente nesta matéria, nos 60 dias anteriores à data da candidatura.
2. Não são admitidas candidaturas que não cumpram os requisitos previstos no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.
 3. Não são validadas candidaturas que não estejam instruídas com todos os documentos elencados no n.º 1 do presente artigo, desde que lhes sejam aplicáveis.
 4. Não pode existir mais do que uma candidatura com a mesma morada, desde que os elementos do agregado familiar possuam laços de parentesco e/ou relações de afinidade entre si;
 5. A entidade gestora pode atualizar o elenco dos documentos constantes do n.º 1 do presente artigo, sempre que se justifique, procedendo à sua divulgação nos respetivos canais institucionais, designadamente no sítio da internet.

Artigo 8.º Análise das candidaturas

1. Concluído o período de apresentação de candidaturas, a entidade gestora procede à verificação da conformidade da documentação entregue, para efeitos de deferimento ou indeferimento das candidaturas.
2. A IHM, EPERAM pode, a qualquer momento, solicitar documentação adicional para efeitos de esclarecimento dos termos da candidatura.
3. Consideram-se deferidas as candidaturas que não sejam objeto de indeferimento nos termos do disposto no artigo seguinte.
4. As candidaturas deferidas são objeto de avaliação da situação socioeconómica do candidato e seu agregado familiar, mediante aplicação dos critérios de ordenação a que se refere o artigo 10.º.

Artigo 9.º Indeferimento de candidaturas

1. Constituem fundamentos de indeferimento de uma candidatura:
 - a) O incumprimento de algum dos requisitos de acesso ao programa, previstos no artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril;
 - b) A verificação de algum dos impedimentos previstos no artigo 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril;
 - c) A duplicação de candidaturas, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º;
 - d) A desconformidade e ou a incongruência da informação constante da documentação entregue, ou a falta desta no prazo estabelecido;
 - e) A verificação dos fundamentos de não admissão previstos no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril;
 - f) A existência de dívidas à IHM, EPERAM, às Finanças ou à Segurança Social;
 - g) A prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato.
2. O candidato é notificado da decisão de indeferimento da candidatura, para efeitos da audiência dos interessados.

Artigo 10.º Ordenação das candidaturas

A ordenação das candidaturas deferidas, de acordo com os critérios definidos nas alíneas de a) a i) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, resulta da soma das pontuações parciais obtidas, por aplicação ponderada dos referidos critérios, conforme fórmula e matrizes de ordenação constantes do Anexo III à presente portaria, da qual faz parte integrante.

Artigo 11.º
Critérios de desempate

Em caso de empate na pontuação resultante da aplicação dos critérios de ordenação elencados no artigo anterior, são aplicados, pela ordem enunciada, os seguintes critérios de desempate:

- a) Agregados familiares com o menor rendimento anual bruto (RAB);
- b) Agregados familiares com contrato de arrendamento que possuam maior taxa de esforço;
- c) Agregados familiares que trabalhem há mais tempo no concelho onde se localiza a habitação;
- d) Agregados familiares que residam em habitações com piores condições de habitabilidade.
- e) Agregados familiares com a data de inscrição mais antiga.

SECÇÃO II
AtribuiçãoArtigo 12.º
Atribuição das habitações

1. A atribuição das habitações é realizada aos agregados familiares com a pontuação mais elevada, na sequência da aplicação dos critérios de ordenação e desempate das candidaturas, nos termos definidos nos artigos anteriores.
2. Os agregados familiares a que se refere o n.º 1 do presente artigo, são notificados para efeitos de aceitação da atribuição da habitação e comparência no ato de assinatura do contrato de arrendamento.
3. Os candidatos não contemplados assumem a posição de suplentes na lista ordenada, cuja validade é de 2 anos, para efeitos de atribuição ou reatribuição de uma habitação.
4. A lista de suplentes não pode ser superior a 25% do número de fogos disponíveis por empreendimento.
5. Não obstante a existência de candidatos suplentes, sempre que, por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, se justifique o realojamento urgente de agregados familiares, é aplicável o regime excecional previsto no artigo 27.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.

Artigo 13.º
Renúncia à atribuição

1. Considera-se renúncia à atribuição de habitação, a recusa, por parte do candidato, da habitação atribuída, a não comparência injustificada no ato da celebração do contrato de arrendamento, bem como a recusa em assiná-lo.
2. A renúncia à atribuição implica o arquivamento da candidatura e constitui um impedimento à apresentação de nova inscrição, pelo período de 2 anos.
3. Ficando a habitação disponível, é aplicável o procedimento previsto no n.º 3 do artigo anterior, mediante recurso aos candidatos suplentes constantes da lista ordenada.
4. Verificando-se a caducidade da lista ordenada, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, é publicitado novo aviso de abertura para a apresentação de novas inscrições e respetivas candidaturas.

CAPÍTULO IV
Contrato de arrendamento ao abrigo do Programa de Renda ReduzidaSECÇÃO I
Condições contratuaisArtigo 14.º
Duração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento a celebrar no âmbito do presente programa tem a duração de cinco anos, renovável por períodos de dois anos.
2. No primeiro trimestre, do quinto ano do contrato inicial e do segundo ano de cada renovação, o arrendatário compromete-se a entregar a documentação necessária à confirmação da manutenção das condições de carência socioeconómica que fundamentaram a atribuição da habitação.
3. A não entrega da documentação no prazo estipulado, ou a confirmação da não manutenção das situações de carência, determinam a não renovação do contrato.

Artigo 15.º
Obrigações do arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações legais e contratuais, incumbe ao arrendatário assegurar o cumprimento das obrigações elencadas no artigo 21.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 3 de abril, bem como as constantes do Regulamento das Habitações Públicas, publicitado no sítio oficial da internet da entidade gestora.

Artigo 16.º
Obrigações da entidade gestora

1. No âmbito do contrato de arrendamento celebrado, a entidade gestora está vinculada ao cumprimento das seguintes obrigações:
 - a) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
 - b) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e beneficiação dos edifícios e das habitações;
 - c) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos.
2. São ainda aplicáveis as disposições constantes do Regulamento das Habitações Públicas.

SECÇÃO II
Renda mensal

Artigo 17.º
Limites do valor da renda mensal

O valor de renda mensal de uma habitação ao abrigo do presente programa é, nos termos do artigo 19.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, apurado com base nos seguintes limites, arredondados à unidade:

- a) Limite geral do valor de renda por tipologia e concelho, calculado de acordo com a fórmula estabelecida no Anexo IV da presente portaria, da qual faz parte integrante;
- b) Limite específico do valor de renda por habitação, correspondente a 80% do valor de referência de renda dessa habitação, calculado nos termos do artigo seguinte.

Artigo 18.º
Valor de referência de renda de uma habitação

Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, o valor de referência da renda de uma habitação é calculado de acordo com as fórmulas estabelecidas no Anexo V à presente portaria, da qual faz parte integrante.

Artigo 19.º
Cálculo da renda

1. O valor da renda mensal corresponde ao menor dos valores obtidos no cálculo dos limites a que se refere o artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
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.
3. 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
Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 20.º
Cessação do contrato de arrendamento pela entidade gestora

1. Para além de outras causas legalmente previstas, constitui causa de cessação do contrato de arrendamento pela entidade gestora a sua resolução e a cessação por renúncia, nos termos previstos nos artigos 23.º e 24.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.

2. Em caso de cessação do contrato de arrendamento pela entidade gestora, é aplicável o disposto nos artigos 25.º e 26.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, em matéria de desocupação da habitação e indemnização por danos.

CAPÍTULO V Disposições especiais

Artigo 21.º Reajuste da habitação

1. Havendo habitações disponíveis, pode ser efetuado, por iniciativa da entidade gestora ou a pedido do arrendatário, o reajuste da habitação, em casos devidamente fundamentados, nomeadamente por necessidade de ajustamento de tipologia decorrente de alterações na composição do agregado familiar, ou nas situações de perda ou redução da mobilidade por parte de algum dos elementos do agregado familiar.
2. A decisão de reajuste da habitação pela entidade gestora pressupõe o cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:
 - a) Cessação do contrato de arrendamento do requerente;
 - b) Entrega da habitação arrendada em bom estado de conservação, devidamente comprovado por vistoria, e em perfeitas condições de poder ser afeta a novo arrendamento, incumbindo ao requerente a assunção prévia dos custos inerentes a eventuais reparações;
 - c) A verificação do cumprimento do contrato de arrendamento que estiver em vigor, nomeadamente o pagamento da renda e o cumprimento das regras de utilização e de convivência.

Artigo 22.º Reatribuição de habitação

As habitações devolutas são objeto de reatribuição aos candidatos suplentes constantes da lista ordenada a que se refere o n.º 3 do artigo 12.º, enquanto a mesma se mantiver válida, sem prejuízo da aplicação do regime excecional previsto no artigo 27.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril.

CAPÍTULO VI Disposições finais

Artigo 23.º Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assinado a 22 de outubro de 2024.

O SECRETÁRIO REGIONAL DAS FINANÇAS, Rogério de Andrade Gouveia

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

Anexo I
(previsto no n.º 2 do artigo 3.º e no n.º 1 do artigo 4.º)

Tipologia e dimensão do agregado familiar

Composição do Agregado Familiar	Tipologia da Habitação	
	Mínimo	Máximo
N.º de pessoas		
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
≥ 6	T3	T5

Anexo II
(previsto nas alíneas a) e b) do artigo 5.º)

Limites de rendimentos anuais para acesso ao programa

N.º de elementos adultos em idade ativa	Mínimo	Máximo*
1	12 RMMG	34 RMMG
2	18 RMMG	52 RMMG
≥ 3	26 RMMG	70 RMMG

*Por cada dependente a cargo, acresce 6 RMMG ao valor máximo de acesso

Anexo III
(previsto no artigo 10.º)

Fórmula e matrizes de ordenação

$$\text{Total} = (\text{RMML} \times 0.2) + (\text{D}_p \times 0.075) + (\text{A}_j \times 0.15) + (\text{P}_i \times 0.05) + (\text{V}_d \times 0.05) + (\text{A}_{rr} \times 0.075) + (\text{R}_c \times 0.1) + (\text{A}_d \times 0.15) + (\text{S}_i \times 0.15)$$

Sendo que:

RMML - Pontuação parcial referente ao rendimento médio mensal líquido, definido nos termos da alínea l) do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Intervalos de RMML	Pontos
< 1,10 RMMG	100
≥ 1,10 RMMG a < 1,21 RMMG	90
≥ 1,21 RMMG a < 1,33 RMMG	80
≥ 1,33 RMMG a < 1,46 RMMG	70
≥ 1,46 RMMG a < 1,61 RMMG	60
≥ 1,61 RMMG a < 1,77 RMMG	50
≥ 1,77 RMMG a < 2,13 RMMG	40

Intervalos de RMML	Pontos
$\geq 2,13$ RMMG a $< 2,55$ RMMG	30
$\geq 2,55$ RMMG a $< 3,32$ RMMG	20
$\geq 3,32$ RMMG a $< 4,29$ RMMG	10
$\geq 4,29$ RMMG	0

D_p - Pontuação parcial referente ao número de dependentes a cargo, definidos nos termos da alínea e) do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

N.º de dependentes	Pontos
0	0
1	50
≥ 2	100

A_j - Pontuação parcial referente aos agregados familiares jovens, definidos nos termos da alínea c) do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Agregado familiar jovem	Pontos
Sim	100
Não	0

P_i - Pontuação parcial referente ao número de portadores de incapacidade, definidos nos termos da alínea f) do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Portador de incapacidade	Pontos
Sim	100
Não	0

V_d - Pontuação parcial referente às situações de violência doméstica, definidos nos termos da alínea g) do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Vítima de violência doméstica	Pontos
Sim	100
Não	0

A_{rr} - Pontuação parcial referente a agregados familiares com contrato de arrendamento, nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Contrato de arrendamento	Pontos
Sim	100
Não	0

R_c - Pontuação parcial referente a agregados familiares que residam há mais tempo no concelho, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Tempo de residência no concelho	Pontos
Residente há mais de 1 ano	100
Residente há menos de 1 ano	50
Não residente	0

A_d - Pontuação referente a agregados familiares com o maior número de membros adultos em idade ativa inseridos no mercado de trabalho, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Número de adultos inseridos no mercado de trabalho	Pontos
0	0
1	25
2	50
3	100

S_i - Pontuação parcial referente a agregados familiares sinalizados por entidades competentes, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 03 de abril, conforme quadro abaixo:

Com sinalização de entidades competentes	Pontos
Sim	100
Não	0

Anexo IV (previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º)

Limite geral do preço de renda

O limite geral do valor de renda por tipologia e concelho no âmbito do Programa de Renda Reduzida resulta da seguinte expressão:

$$L_{geral} = A_{bh} \times V_{arr}$$

em que:

L_{geral} - Limite geral do valor de renda por tipologia e concelho;

A_{bh} - Limite máximo da área bruta, de acordo com a respetiva tipologia, nos termos do artigo 4º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua última redação;

V_{arr} - Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, nos termos do n.º 8 do Anexo V.

Anexo V (previsto no artigo 18.º)

Valor de referência de renda de uma habitação

1 - O valor de referência da renda de uma habitação no âmbito do Programa de Renda Reduzida resulta da seguinte expressão:

$$V_{ref_h} = A \times C_e \times C_q \times V_{arr}$$

em que:

V_{refh} - Valor de referência da renda de uma habitação;

A - Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 2 do presente anexo;

C_e - Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 5 do presente anexo;

C_q - Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 6 do presente anexo;

V_{arr} - Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, nos termos do n.º 8 do presente anexo.

- 2 - A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da consulta do campo «Dados da Avaliação» da respetiva caderneta predial ou, caso o anterior não seja possível, pela seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa - Área bruta privativa;

Ab - Áreas brutas dependentes;

Caj - Coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac - Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad - Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

- 3 - Os tipos de áreas referidos no número anterior e a sua fórmula de cálculo correspondem ao estabelecido no artigo 40.º do anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, ou outra que lhe suceda.
- 4 - O coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) referido no n.º 2 do presente anexo é calculado com base na soma da área bruta privativa (Aa) e das áreas brutas dependentes (Ab), resultando da seguinte expressão:

$$Caj = \sqrt[3]{90/(Aa + 0,30 \times Ab)}$$

- 5 - O coeficiente do certificado energético (C_e) é determinado pela classe constante do Certificado Energético da habitação em questão, segundo a tabela seguinte:

Classe	C_e
A+	1,10
A	1,08
B	1,05
B-	1,02
C	1,01
D	1,00
E	0,98
F	0,95

- 6 - O coeficiente de qualidade e conforto (C_q) obtém-se adicionando ou subtraindo à unidade os coeficientes seguintes:

Tipo de edifício:	
Apartamento	0,00
Moradia em banda	+0,05
Moradia geminada	+0,07
Moradia isolada	+0,09
Piso (se moradia, selecionar N/A):	
N/A	0,00
Sótão	+0,01

Piso elevado	+0,02
Rés-do-chão	0,00
Cave	-0,03
Acesso (se moradia, selecionar N/A):	
N/A	0,00
Com elevador ou R/C	+0,02
1º andar ou cave sem elevador	+0,01
2º andar sem elevador	0,00
3º andar sem elevador	-0,01
4º andar ou superior sem elevador	-0,03
Estacionamento:	
Sem estacionamento	0,00
Exterior	+0,02
Interior	+0,04
Arrecadação:	
Sem arrecadação	0,00
Com arrecadação	+0,01
Equipamentos de cozinha:	
Habitação não equipada	0,00
Habitação equipada	+0,03
Mobiliário:	
Habitação não mobilada	0,00
Habitação mobilada	+0,03
Estado de conservação:	
Primeira utilização	+0,04
Bom	+0,02
Satisfatório	0,00

7 - Para efeitos de aplicação da tabela referida no número anterior considera-se:

- a) «Apartamento», uma habitação que ocupa parte de um edifício, sendo o acesso direto ou através de espaços comuns;
- b) «Moradia», uma habitação que ocupa a totalidade do edifício, sendo designada de: «isolada», quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus anexos); «geminada», quando o edifício está justaposto a outro através de uma empena; ou «em banda», quando o edifício está justaposto a outros através de duas empenas;
- c) «Sótão», o piso situado no desvão da cobertura inclinada de um edifício;
- d) «Rés-do-chão», o piso que se encontra junto à cota da soleira da entrada principal do edifício;
- e) «Cave», um piso abaixo do rés-do-chão;
- f) «Estacionamento», estacionamento(s) privativo(s) afeto(s) à habitação localizado(s) em espaço interior (coberto e fechado) ou em espaço exterior (descoberto);
- g) «Habitação equipada», uma habitação com, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro;
- h) «Habitação mobilada», uma habitação com, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes, bem como um sofá ou cadeirão;
- i) «Primeira utilização», habitação nova ou que vai ser objeto da primeira utilização após uma reabilitação da qual resulta a ausência de anomalias aparentes;
- j) «Estado de conservação “Bom”», habitação sem anomalias ou com anomalias pontuais que apenas prejudicam o aspeto;
- k) «Estado de conservação “Satisfatório”», habitação com anomalias extensas que apenas prejudicam o aspeto ou anomalias pontuais que prejudicam o uso.

8 - Valor da renda por metro quadrado, em cada concelho, é calculado pela seguinte expressão:

$$V_{arr} = VMR_{Funchal} \times 0,70 \times Kc$$

Em que:

$VMR_{Funchal}$ - Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o concelho do Funchal;

Kc - Coeficiente de município conforme localização da habitação que resulta da tabela seguinte:

Concelho	Kc
Calheta	0,75
Câmara de Lobos	0,85
Funchal	1,00
Machico	0,75
Ponta do Sol	0,75
Porto Moniz	0,65
Ribeira Brava	0,75
Santa Cruz	0,85
Santana	0,65
São Vicente	0,65
Porto Santo	0,70

Portaria n.º 564/2024

de 22 de outubro

Sumário:

Procede à primeira alteração à Portaria n.º 43/2023, de 13 de janeiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 2/2023, de 18 de janeiro, que regulamenta os termos da implementação e execução do Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação, designado por REEQUILIBRAR, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 1/2023/M, de 3 de janeiro.