



# JORNAL OFICIAL

Sexta-feira, 7 de Abril de 2006



Série

Número 38

## Sumário

SECRETARIA REGIONAL DO PLANO E FINANÇAS

**Portaria n.º 30/2006**

Define os preços máximos dos terrenos a afectar pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E., relativamente ao programa de construção de habitações económicas, criado pelo Decreto-Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto.

**SECRETARIA REGIONAL DO PLANO E FINANÇAS****Portaria n.º 30/2006**

O Programa de Construção de Habitações Económicas, criado pelo Decreto-Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, prevê a necessidade de, anualmente, por Portaria conjunta das Secretarias do Plano e Finanças e da Secretaria com a tutela da Habitação, serem definidos os preços máximos dos terrenos a afectar pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E. ao mencionado Programa, o valor máximo de venda dos fogos a construir e o valor da comparticipação financeira a atribuir pela IHM, E.P.E. quando os projectos forem concretizados em terreno a disponibilizar pelo promotor;

Com esta actualização, pretende-se conseguir encontrar os valores justos de comparticipação pública face, quer às condições de produção de fogos a custos controlados por promotores privados, quer à capacidade financeira das famílias candidatas ao apoio público, para aquisição de habitação própria ao abrigo deste Programa, permitindo-se, ao mesmo tempo que se incentiva a adesão dos promotores privados, abranger nesta modalidade de ajuda habitacional, o máximo de famílias com alguma capacidade de poupança, mas sem possibilidades de recurso ao mercado imobiliário privado ou de promoção cooperativa;

Acresce que, por via da experiência acumulada na aplicação das duas Portarias que, sucessivamente, vieram regulamentar este regime - Portaria 128/98, de 7 de Agosto e Portaria 133/2003, de 16 de Junho - resultou a necessidade de se introduzirem mecanismos que permitam uma cada vez maior diferenciação dos apoios em função das condições da família carenciada cujo problema habitacional se pretende resolver, em nome dos princípios de igualdade, economia e equidade que devem nortear a intervenção pública neste domínio, nomeadamente:

- A discriminação positiva dos cidadãos portadores de deficiência, no conceito da legislação fiscal, equiparando-os, ao nível de majoração de benefícios, às famílias jovens;
- A ampliação do número dos escalões de rendimento das famílias a apoiar e a ponderação da taxa de esforço como elemento condicionante do apoio a atribuir;
- A possibilidade de encaminhamento de famílias para tipologias habitacionais superiores às adequadas no momento da atribuição do benefício, com o apoio público limitado à tipologia correcta, assim se obviando a problemas a médio prazo de sobreocupação dos fogos;
- A diferenciação de apoios ao nível da indicação como adquirentes de actuais inquilinos de arrendamento social, potenciando, de forma socialmente justa, a aquisição de casa própria por famílias com capacidade para suportar os correspondentes encargos e libertando habitações sociais para outras famílias candidatas ao apoio público que não possuam essa capacidade de poupança;
- Finalmente, a possibilidade de comportamentos de fraude que resultem em aumento indevido dos apoios públicos serem sancionados através da obrigação de restituição dos benefícios.

Assim, nos termos do Decreto-Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto Legislativo Regional n.º 30/98/M, de 29 de Dezembro e considerando o disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Regulamentar Regional n.º 16/2004/M, de 17 de Dezembro, o Governo da Região Autónoma da Madeira, através do Secretário Regional do Plano e das Finanças, manda o seguinte:

**Artigo 1.º**  
**Âmbito**

- 1 - A presente portaria regulamenta os termos dos apoios públicos concedidos pela Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E. (IHM) aos promotores no âmbito do Programa de Construção de Habitações Económicas, criado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, os quais são:
  - a) Disponibilização de terreno e atribuição de uma compensação financeira nos custos com as infra-estruturas; ou
  - b) Atribuição de quantitativo financeiro compensatório do valor do terreno afecto e respectivas infra-estruturas.
- 2 - Pela presente portaria ficam definidas as condições nas quais os agregados familiares adquirentes dos fogos, indicados pela IHM, beneficiam dos apoios públicos concedidos.

**Artigo 2.º**  
**Preço de venda dos terrenos**

Para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, o preço máximo de venda dos terrenos a disponibilizar pela IHM para o presente Programa é calculado por aplicação da fórmula seguinte:

$$Pt = 0,05 \times P \times Ab$$

Em que:

Pt - preço de venda do terreno, em euros;

P - parâmetro a fixar pela IHM, o qual variará entre 0,4 e 1, por forma directamente proporcional à percentagem de infra-estruturas que o terreno dispõe, em relação às infra-estruturas e arranjos exteriores necessários ao empreendimento. Entende-se por infra-estruturas e arranjos exteriores, os arruamentos, as redes exteriores de águas, esgotos, gás, iluminação pública e telecomunicações, bem como todos os espaços ajardinados e equipamentos exteriores de recreio e lazer;

Ab - área bruta de construção esperada, em metros quadrados, a definir pela IHM com base no índice de construção para o local ou no projecto.

**Artigo 3.º**  
**Apoios públicos - Terreno disponibilizado pela IHM**

- 1 - Quando o Programa for executado em terreno disponibilizado pela IHM, o valor dos apoios públicos, a saber, terreno e compensação financeira a que se refere o n.º 6 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, corresponde a 25% do valor de venda dos fogos calculado de acordo com os parâmetros previstos na legislação de construção de habitação a custos controlados, aplicando-se o disposto no artigo 8.º.
- 2 - A compensação financeira a que se refere o n.º 6 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, é calculada tendo por referência o limite previsto no ponto anterior e tendo em consideração o valor real do terreno, por aplicação da seguinte fórmula:
 
$$CF = 0,25 \times VV \times (1 - 0,6P - 0,4G) \times Abh$$
 Em que:
  - CF - compensação financeira por metro quadrado de área bruta habitacional, em euros;
  - VV - valor máximo de venda por metro quadrado de área bruta habitacional calculado pela aplicação dos parâmetros da habitação a custos controlados;
  - P - parâmetro previsto no artigo anterior;

G - parâmetro a fixar pela IHM, o qual variará entre o mínimo de 0,4 e o máximo de 1, de acordo com a aptidão do solo para construção, atendendo designadamente à sua orografia e geologia;  
Abh - área bruta habitacional, tal como definida na legislação de construção de habitação a custos controlados;

#### Artigo 4.º

##### Apoios públicos - Terreno de propriedade do promotor

Quando o Programa for executado em terreno de propriedade do promotor, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/95/M, de 26 de Agosto, será atribuído ao promotor um quantitativo financeiro compensatório do valor do terreno afecto e respectivas infra-estruturas correspondente a 25% do valor de venda dos fogos calculado nos termos da legislação de construção de habitação a custos controlados, aplicando-se o disposto no artigo 8.º.

#### Artigo 5.º

##### Preço de venda

Em qualquer das situações previstas nos artigos anteriores:

- a) o preço de venda dos fogos não poderá exceder aquele que resulta da aplicação dos parâmetros da habitação a custos controlados, antes da aplicação dos apoios previstos nos artigos anteriores;
- b) o preço de venda das partes acessórias, tal como definidas na legislação que regula a construção de habitação a custos controlados não poderá exceder:
  - i) 8VV, por cada lugar de estacionamento em garagem colectiva;
  - ii) 12VV, por cada garagem individual;
  - iii) 3VV, por cada arrecadação.

#### Artigo 6.º

##### Apoios a disponibilizar aos agregados familiares

- 1 - Em ambas as modalidades de apoios públicos, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, será atribuído pela IHM ao agregado familiar por si indicado uma comparticipação financeira por metro quadrado de área bruta habitacional calculada de acordo com o seu perfil sócio-económico, a determinar nos seguintes termos:
  - a) apuramento dos rendimentos anuais brutos corrigidos por aplicação dos índices de correcção, consoante a dimensão do agregado familiar, de acordo com a tabela I anexa à presente portaria e que desta é parte integrante;
  - b) determinação da percentagem de comparticipação sobre o preço de venda por metro quadrado de área bruta habitacional, por escalões de rendimento anual bruto corrigido, de acordo com a tabela II anexa à presente portaria e que desta é parte integrante;
  - c) acréscimo de 10% do valor apurado quando o adquirente seja um agregado familiar jovem enquadrado no escalão I da tabela a que se refere a alínea anterior;
  - d) acréscimo de 10% do valor apurado quando o agregado familiar integrar elemento portador de deficiência física ou mental acentuada;
  - e) sempre que, após a aplicação da comparticipação, resultar uma taxa de esforço corrigida inferior a 25 pontos percentuais, o apoio a conceder é o

correspondente ao escalão imediatamente superior.

- 2 - Sempre que se verificar a atribuição de fogo com tipologia superior à considerada adequada à dimensão do agregado familiar, a comparticipação financeira será calculada com base na área bruta habitacional média da tipologia adequada existente no empreendimento ou, na sua inexistência, na área bruta habitacional máxima da tipologia adequada prevista nos artigos 2.º e 3.º da Portaria n.º 500/97 de 21 de Julho.
- 3 - Nas situações em que o fogo atribuído ao abrigo da presente portaria se destine a agregados familiares provenientes de programas de arrendamento social da IHM, para fazer face aos custos da reparação do fogo deixado vago, ao subsídio a atribuir será descontada a importância resultante da aplicação da seguinte fórmula:  

$$D = 2,5\% \times Ab \times Pc$$
 em que:  
 D - Importância a debitar, em euros;  
 Ab - área bruta da habitação deixada vaga;  
 Pc - preço de habitação por metro quadrado em vigor para efeitos do Decreto Legislativo Regional n.º 9/2005/M, de 14 de Junho.
- 4 - Para efeitos do disposto na presente portaria, considera-se:
  - a) «Agregado familiar» - o conjunto de pessoas constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, ou pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em união de facto nos termos da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau, ou afins, desde que com eles vivam em comunhão de mesa e habitação;
  - b) «Agregado familiar jovem» - o agregado familiar em que nenhum dos elementos tenha mais de 30 anos de idade;
  - c) «Rendimento anual bruto do agregado familiar (RAB)» - o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
  - d) «Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar (RABC)» - o valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar;
  - e) «Retribuição mínima anual garantida (RMAG)» - o valor da retribuição mínima mensal garantida na Região Autónoma da Madeira, conhecida à data do processamento, multiplicado por 14;
  - f) «Tipologia adequada» - relação entre a dimensão do agregado familiar e a tipologia do fogo, de modo a evitar situações de sub ou de sobre ocupação, nos termos definidos para a atribuição de habitação social na Região Autónoma da Madeira, determinada tendo por referência a tabela III, anexa à presente portaria e que desta é parte integrante. A tipologia adequada da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior, se tal se justificar, face à existência no agregado familiar de elemento(s) portador(es) de deficiência física ou mental acentuada;
  - g) «Elemento portador de deficiência física ou mental acentuada» - membro do agregado familiar que apresente grau de invalidez fiscalmente relevante, tal como definido nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

- h) «Taxa de esforço corrigida» - relação entre a prestação mensal de referência a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto corrigido;
- i) «Prestação mensal de referência» - prestação constante correspondente à amortização de capital e juros, relativa ao primeiro ano de vida dum empréstimo de montante igual à importância a pagar pelo agregado familiar pela compra do fogo, calculada à taxa de referência para o termo do prazo que decorra até que pelo menos um dos mutuários atinja a idade de 70 anos;
- j) «Taxa de referência» - taxa EURIBOR a seis meses conhecida no primeiro dia útil do mês do processamento, acrescida de 1,5 pontos percentuais.
- 5 - A veracidade das informações prestadas pelo candidato é aferida em relação à data de atribuição, podendo a IHM, a todo o tempo, solicitar documentos e esclarecimentos complementares, para a instrução ou actualização do respectivo processo.
- 6 - Salvo prova em contrário, presume-se que cada elemento do agregado familiar com mais de 18 anos, que não seja estudante, não seja portador de deficiência física ou mental acentuada e não esteja na situação de desemprego involuntário, auferem um rendimento equivalente à retribuição mínima mensal garantida.
- 7 - As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, constituem o candidato na obrigação de restituição imediata do apoio concedido capitalizado à taxa de referência para a data de liquidação, sem prejuízo do procedimento criminal que se mostre adequado à situação.

#### Artigo 7.º

##### Prestação do agregado familiar

A importância a pagar pelo agregado familiar ao promotor pela compra do fogo e respectivas partes acessórias é a diferença entre os valores apurados nos termos dos artigos 5.º e 6.º da presente portaria.

#### Artigo 8.º

##### Concorrência de Apoios Públicos

Quando pela aplicação do disposto na presente portaria, o valor dos apoios públicos atribuídos ao promotor for superior ao valor do apoio público a que o agregado familiar tem direito, o promotor procederá a favor da IHM às devoluções e ou reembolsos que se mostrem necessários a assegurar que o encargo da IHM corresponde efectivamente ao montante atribuído ao agregado familiar.

#### Artigo 9.º

##### Norma revogatória

É revogada a Portaria n.º 133/2003, de 16 de Junho, publicada no n.º 108, de 24 de Setembro, da Série I, do Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira.

#### Artigo 10.º

##### Entrada em vigor

Apresente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, aplicando-se aos agregados familiares cuja atribuição de habitação se verifique após esta data.

Secretaria Regional do Plano e Finanças aos 30 de Março de 2006.

O SECRETÁRIO REGIONAL DO PLANO E FINANÇAS, José Manuel Ventura Garcês

#### ANEXOS

##### Tabela I

Índices de correcção dos rendimentos anuais brutos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º.

Dimensão do agregado familiar	Índice de Correção
1	1,30
2	1,00
3	0,95
4	0,90
5	0,85
≥ 6	0,80

##### Tabela II

Escalões de acesso e percentagem de comparticipação previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º.

Escalão I	Escalão II	Escalão III	Escalão IV
RABC ≤ 3,25 RMAG	RABC ≤ 3,75 RMAG	RABC ≤ 4,25 RMAG	RABC ≤ 4,75 RMAG
27,50%	22,50%	17,50%	10,00%

##### Tabela III

Procedimento de determinação da tipologia adequada conforme prevê a alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º.

O mesmo quarto por	titular mono parental ou casal
	cada 2 elementos do mesmo sexo
	cada elemento sempre que não se verificar nenhuma das situações anteriores



## CORRESPONDÊNCIA

Toda a correspondência relativa a anúncios e a assinaturas do Jornal Oficial deve ser dirigida à Secretaria-Geral da Presidência do Governo Regional da Madeira.

## PUBLICAÇÕES

Os preços por lauda ou por fracção de lauda de anúncio são os seguintes:

Uma lauda . . . . .	€ 15,91 cada	€ 15,91;
Duas laudas . . . . .	€ 17,34 cada	€ 34,68;
Três laudas . . . . .	€ 28,66 cada	€ 85,98;
Quatro laudas . . . . .	€ 30,56 cada	€ 122,24;
Cinco laudas . . . . .	€ 31,74 cada	€ 158,70;
Seis ou mais laudas . . . . .	€ 38,56 cada	€ 231,36

A estes valores acresce o imposto devido.

## EXEMPLAR

Números e Suplementos - Preço por página € 0,29

## ASSINATURAS

	<u>Anual</u>	<u>Semestral</u>
Uma Série . . . . .	€ 27,66	€ 13,75;
Duas Séries . . . . .	€ 52,38	€ 26,28;
Três Séries . . . . .	€ 63,78	€ 31,95;
Completa . . . . .	€ 74,98	€ 37,19.

Aestes valores acrescem os portes de correio, (Portaria n.º 1/2006, de 13 de Janeiro) e o imposto devido.

## EXECUÇÃO GRÁFICA

Departamento do Jornal Oficial

## IMPRESSÃO

Departamento do Jornal Oficial

## DEPÓSITO LEGAL

Número 181952/02

O Preço deste número: € 1,81 (IVA incluído)