



**CONTRATO-PROGRAMA ENTRE A REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA, ATRAVÉS DA
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS E A IHM –
INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPERAM**

CONT/242/2024/IHM
06-06-2024
CPRAM/3/2024

Considerando que compete ao Governo Regional definir os objetivos gerais e disponibilizar os recursos necessários à concretização da política social para o sector da habitação, proporcionando a todos o direito, constitucionalmente consagrado, de acesso a habitação de dimensão adequada em condições de higiene e conforto, e que preserve a sua intimidade pessoal e familiar;

Considerando que a implementação dos programas e investimentos no setor da habitação com fins sociais na Região Autónoma da Madeira, nomeadamente a promoção direta ou aquisição de fogos para arrendamento social e o apoio ao arrendamento e à aquisição de casa própria, competem à IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, adiante designada por IHM, EPERAM;

Considerando a Estratégia Regional da Habitação para o período de 2020 a 2030, aprovada pela Resolução n.º 494/2020, de 30 de junho;

Considerando que aqueles programas e investimentos têm enquadramento no projeto 51181 – Investimentos e Atividades de Índole Habitacional com Fins Sociais, do Plano de Investimentos e Despesas de Desenvolvimento da Região Autónoma da Madeira e no Orçamento Transitório de 2024;

Considerando o previsto no artigo 44.º do Decreto Legislativo Regional n.º 26/2022/M, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2023;

Considerando que, face à sua missão social, a previsão das receitas a arrecadar pela IHM, EPERAM, nos exercícios económicos de 2024 e 2025, não serão suficientes para cobrir e satisfazer os custos a elas associados, tornando-se necessário atribuir um apoio financeiro sob a forma de indemnização compensatória;

Considerando que ao abrigo do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais n.ºs 26/2013/M, de 29 de julho, 6/2015/M, de



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

13 de agosto, 42-A/2016/M, de 30 de dezembro e 1-A/2020/M, de 31 de janeiro, tendo em conta as missões de interesse público e especiais obrigações de serviço público, no âmbito da gestão de programas habitacionais com fins sociais e atividades conexas desenvolvidas pela IHM, EPERAM, poderão ser-lhe atribuídas designadamente subsídios, apoios financeiros e indemnizações compensatórias;

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, 32.º, 34.º e 44.º do Decreto Legislativo Regional n.º 26/2022/M, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2023, em conjugação com o n.º 3 do artigo 46.º do Decreto Legislativo Regional n.º 15/2021/M, de 30 de junho, e como n.º 2 do artigo 5.º do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais n.ºs 26/2013/M, de 29 de julho, 6/2015/M, de 13 de agosto, 42-A/2016/M, de 30 de dezembro e 1-A/2020/M, de 31 de janeiro, e nos termos da Resolução n.º 476/2024, de 3 de junho, é celebrado o presente contrato-programa entre a Região Autónoma da Madeira, representada pelo Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, João Pedro Castro Fino, adiante designada primeira outorgante, e a IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), registada na Conservatória do Registo Comercial do Funchal sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 511035365, representada neste ato pelo Presidente do Conselho de Administração, João Pedro Pereira e Sousa, com suficiência de poderes que lhe foram delegados por deliberação de 6 de dezembro de 2023 daquele Conselho de Administração, adiante designada segunda outorgante, que se rege pelas cláusulas seguintes:

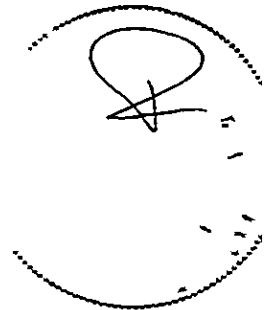
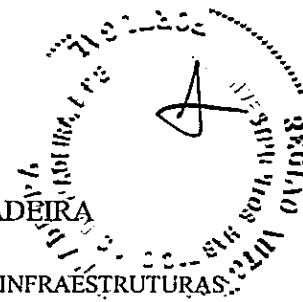
CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

O presente contrato-programa tem por objeto a concessão de uma indemnização compensatória à segunda outorgante, pela atribuição de rendas sociais e outros apoios e pelos acréscimos de gastos e perdas no âmbito das missões de interesse público confiadas pela Região Autónoma da Madeira, no domínio da habitação com fins sociais e atividades conexas para o período compreendido entre abril de 2024 e março de 2025, no âmbito do projeto PIDDAR n.º 51181 – Investimentos e Atividades de Índole Habitacional com Fins Sociais.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS



CLÁUSULA SEGUNDA

(Objetivos e finalidades específicas)

1. O presente contrato-programa visa compensar o défice de exploração de atividades decorrentes da implementação da política social de habitação.
2. A previsão dos valores associados à missão social e a necessidade dos financiamentos está justificada nos anexos I e II do presente contrato-programa, que dele fazem parte integrante.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Confirmação de dados e fiscalização)

1. A segunda outorgante deverá confirmar, até 30 de abril de 2024 e até 30 de abril de 2025, os gastos estimados e efetivamente realizados, em conformidade com os relatórios e contas dos respetivos exercícios de 2023 e 2024, devidamente certificados pelo respetivo Fiscal Único.
2. O controlo das missões e atividades a que se refere o n.º 2 da cláusula primeira é da competência da primeira outorgante, tendo a segunda outorgante a obrigação de fornecer e prestar todas as informações económicas, financeiras, operacionais, estatísticas ou outras, e de disponibilizar-se para a realização de inspeções de confirmação dos elementos declarados.
3. A primeira outorgante, tendo em vista a realização das ações previstas no número anterior, poderá recorrer aos serviços de qualquer outra entidade com competências de inspeção no âmbito da Administração Pública Regional, ficando a mesma obrigada ao dever mútuo de cooperação.

CLÁUSULA QUARTA

(Regime de comparticipação financeira)

1. Para a prossecução das atividades e missões a que se refere a cláusula primeira, a primeira outorgante concede uma comparticipação financeira à segunda outorgante até ao montante global máximo de 3.500.000,00€ (três milhões e quinhentos mil euros), para o período compreendido entre abril de 2024 e março de 2025.
2. A indemnização compensatória determinada no número anterior será paga do seguinte modo:
 - a) No ano de 2024, até ao montante máximo de 2.500.000,00€ (dois milhões e quinhentos mil euros), em três prestações, sendo a primeira após data da concessão do respetivo visto por parte do Tribunal de Contas, a segunda em julho e a última em outubro, nos seguintes valores:
 - i) Após data da concessão do respetivo visto por parte do Tribunal de Contas - 900.000,00€ (novecentos mil euros);



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

ii) Julho - 900.000,00€ (novecentos mil euros); e

iii) Outubro - 700.000,00€ (setecentos mil euros).

b) No ano de 2025, até ao montante máximo de 1.000.000,00€ (um milhão de euros), numa única prestação, no mês de janeiro.

3. A comparticipação financeira prevista no n.º 1 desta cláusula será processada mediante a apresentação de pedidos de pagamento da segunda outorgante.
4. Caso o custo total das despesas a realizar, devidamente justificado, seja inferior ao montante máximo da comparticipação financeira definida no n.º 1 desta cláusula, passará a ser esse o montante da comparticipação financeira a ser concedido, fazendo-se os respetivos acertos.

CLÁUSULA QUINTA

(Alteração ou revisão do contrato-programa)

1. Qualquer alteração ou adaptação, por qualquer uma das outorgantes, dos termos ou dos resultados previstos neste contrato-programa carece de prévio acordo escrito da outra parte.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o presente contrato-programa poderá sempre ser modificado ou revisto pela primeira outorgante, quando, em virtude de alteração superveniente e imprevista das circunstâncias, a sua execução se torne excessivamente onerosa para as outorgantes ou manifestamente inadequada à realização do interesse público.

CLÁUSULA SEXTA

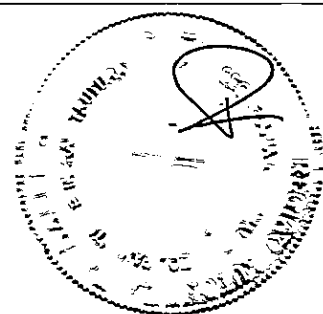
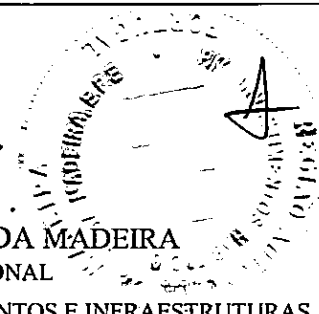
(Resolução do contrato-programa)

1. O incumprimento, por uma das partes, das obrigações assumidas no âmbito do presente contrato-programa, poderá dar origem à resolução do mesmo por iniciativa da outra parte.
2. A resolução efetuar-se-á através da respetiva notificação à outra outorgante, por carta registada, com aviso de receção.
3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 desta cláusula, em caso de incumprimento injustificado pela segunda outorgante das obrigações assumidas no presente contrato-programa, fica a mesma obrigada a devolver, proporcionalmente ao grau de incumprimento, o montante pecuniário recebido, acrescido de juros à taxa legal em vigor, contados desde a data da receção de cada prestação, ficando a mesma desde logo impedida de receber qualquer outro apoio da Administração Pública Regional enquanto essa situação não estiver regularizada.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL

SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS



CLÁUSULA SÉTIMA

(Período de Vigência)

Sem prejuízo de eventual modificação ou revisão, por acordo entre as partes, o presente contrato produz efeitos desde a data da concessão do respetivo visto por parte do Tribunal de Contas e até 31 de março de 2025, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato, nomeadamente a entrega de documentos, se for o caso.

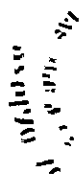
CLÁUSULA OITAVA

(Dotação orçamental)

1. As verbas necessárias para o ano económico de 2024 estão asseguradas pelo orçamento transitório da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, na Secretaria 52, Capítulo 01, Divisão 01, Subdivisão 00, Classificação Económica D.04.04.03.AW.00, Atividade 260, Programa 041, Medida 036, Área Funcional 062, Fonte de Financiamento 388, Centro Financeiro M100900 e na Secretaria 52, Capítulo 50, Divisão 01, Subdivisão 09, Classificação Económica D.04.04.03.00.00 e D.08.04.03.00.00, Projeto PIDDAR n.º 51181 – “Investimentos e Atividades de Índole Habitacional com Fins Sociais”, Programa 051, Medida 025, Área Funcional 061, Fonte de Financiamento 388, Centro Financeiro M100804, Compromissos CY52409844 e CY52409845, até a aprovação da proposta de orçamento para o referido ano.
2. As verbas que asseguram a execução deste contrato-programa para 2025 serão inscritas na proposta de orçamento da Secretaria Regional de Equipamento e Infraestruturas para o referido ano.

Este contrato-programa é feito em dois exemplares que são assinados e rubricados pelos outorgantes.

Funchal, aos 5 dias do mês de junho de 2024.



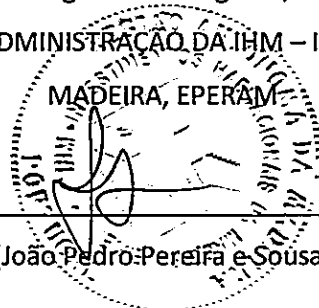
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Primeiro Outorgante,
PELA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA,

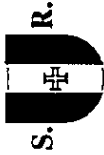
O SECRETÁRIO REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

(João Pedro Castro Fino)

Segundo Outorgante,
O PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA
MADEIRA, E PERAM



(João Pedro Pereira e Sousa)



REGIÃO AUTÔNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Anexo I

Previsão do custo líquido anual da missão social da IHM

APOIOS/ ATIVIDADES E GASTOS DE ÍNDOLE HABITACIONAL COM FINS SOCIAIS	PREVISÕES	CUSTO ANUAL ESTIMADO								
1. METODOLOGIA DE DETERMINAÇÃO DAS RENDAS SOCIAIS O valor da renda a considerar é o valor de mercado a cada momento, ou seja, aquele que resultar dos contratos de arrendamento com os proprietários dos fogos afetos à habitação social. No caso dos fogos propriedade da IHM ou sob administração desta entidade, em substituição do valor de mercado, será calculada uma renda que pressupõe a recuperação do preço de venda técnico (Pvt) com uma taxa de desconto de mercado para um horizonte temporal de 50 anos, ao que acrescem os encargos de gestão e de conservação ao longo do tempo de acordo com a seguinte fórmula: $RT = ACJ + 15\%ACJ + 5\%ACJ$ Em que: RT - renda técnica ACJ - mensalidade constante, determinada em função do preço técnico, considerando uma taxa de desconto/atualização de mercado para a maturidade em causa. 15%ACJ - Gastos de conservação e manutenção 5% ACJ - Gastos de gestão e administração	A renda é a renda de mercado para os fogos arrendados aos proprietários. Para os fogos propriedade ou sob gestão da IHM, a renda é calculada com base no preço técnico, cujo valor reflete o nível de conforto, estado de conservação e idade do fogo em função da sua localização e qualidade ambiental, sendo, portanto, uma avaliação de mercado do imóvel. Nos casos em que renda é avaliada, aplicam-se critérios de mercado, situação que se comprova pelo seu nível de aproximação às rendas praticadas pelos proprietários à IHM, para fogos de semelhante qualidade e localização. As rendas sociais são calculadas em função da composição e rendimentos do agregado familiar. A indemnização compensatória justifica-se sempre que o valor a faturar aos inquilinos for inferior ao valor técnico ou ao valor de mercado. <table><tr><td>N.º de inquilinos</td><td>4 139</td></tr><tr><td>Diferencial entre a renda técnica ou de mercado e a renda social</td><td>€/mês 453,51 €</td></tr><tr><td></td><td>22 524 934,68 €</td></tr><tr><td></td><td>22 524 934,68 €</td></tr></table>	N.º de inquilinos	4 139	Diferencial entre a renda técnica ou de mercado e a renda social	€/mês 453,51 €		22 524 934,68 €		22 524 934,68 €	
N.º de inquilinos	4 139									
Diferencial entre a renda técnica ou de mercado e a renda social	€/mês 453,51 €									
	22 524 934,68 €									
	22 524 934,68 €									
3. CUSTO TOTAL LÍQUIDO ANUAL ESTIMADO	<table><tr><td>Inscrito no orçamento para 2024:</td><td>2 500 000,00 €</td></tr><tr><td>A financiar por este contrato - programa:</td><td>3 500 000,00 €</td></tr></table>	Inscrito no orçamento para 2024:	2 500 000,00 €	A financiar por este contrato - programa:	3 500 000,00 €					
Inscrito no orçamento para 2024:	2 500 000,00 €									
A financiar por este contrato - programa:	3 500 000,00 €									

11/01/2024
11/01/2024
11/01/2024

7



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Anexo II

Previsão de finalidades e montantes de financiamento

SREI		Finalidades	2024	2025	Total
Projeto	Rubrica				
51181	04.04.03	Despesas com a gestão, administração e conservação do parque habitacional	612 094,00	244 838,00	856 932,00
FUNCIONAMENTO	04.04.03	Outras despesas de exploração	1 724 001,00	689 600,00	2 413 601,00
		Subtotal de despesas correntes a financiar	2 336 095,00	934 438,00	3 270 533,00
51181	08.04.03	Investimentos no parque automóvel, informático, etc.	163 905,00	65 562,00	229 467,00
		Subtotal de despesas de capital a financiar	163 905,00	65 562,00	229 467,00
		Total finalidades a financiar este protocolo de indemnizações compensatórias	2 500 000,00	1 000 000,00	3 500 000,00