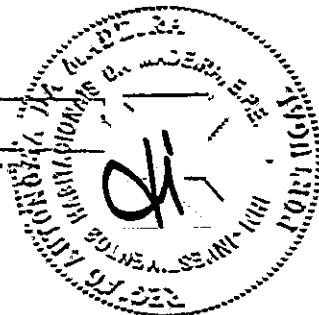


IHM
CONT/190/2025/IHM
13/06/2025 15:00



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL

SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS



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

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 2025;

Considerando o previsto no artigo 47.º do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2024/M, de 29 de julho, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2024 (cuja vigência foi prorrogada até à aprovação do ORAM 2025);

Considerando que, face à sua missão social, a previsão das receitas a arrecadar pela IHM, EPERAM, nos exercícios económicos de 2025 e 2026, 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 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;



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



Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 33.º, 36.º, 38.º e 47.º do Decreto Legislativo Regional n.º 6/2024/M, de 29 de julho, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2024 (cuja vigência foi prorrogada até à aprovação do ORAM 2025), 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 314/2025, de 9 de junho é celebrado o presente contrato-programa entre a Região Autónoma da Madeira, representada pelo Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, Pedro Alexandre Fagundes de Freitas Rodrigues, 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, Leonel Calisto Correia da Silva, com suficiência de poderes que lhe foram delegados por deliberação de 29 de abril de 2025 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 2025 e março de 2026, no âmbito do projeto PIDDAR n.º 51181 – Investimentos e Atividades de Índole Habitacional com Fins Sociais.

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 2026 e até 30 de abril de 2027, os gastos estimados e efetivamente realizados, em conformidade com os relatórios e contas dos respetivos exercícios de 2025 e 2026, 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.
4. Apresentar o Relatório Final da execução financeira deste contrato-programa, até ao dia 30 de junho de 2026.

CLÁUSULA QUARTA

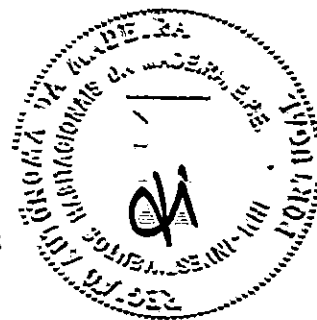
(Regime de comparticipação financeira)

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 2025 e março de 2026.
2. A indemnização compensatória determinada no número anterior será paga do seguinte modo:
 - a) No ano de 2025, 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);
 - ii) Julho - 900.000,00€ (novecentos mil euros); e
 - iii) Outubro - 700.000,00€ (setecentos mil euros).
 - b) No ano de 2026, 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.

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 2026, 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 2025 estão asseguradas pelo orçamento transitório da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, na Secretaria 48, Capítulo 01, Divisão 01, Subdivisão 00, Classificação Económica D.04.04.03.AW.A0, Atividade 260, Programa 051, Medida 025, Área Funcional 062, Fonte de Financiamento 388, Centro Financeiro M100900 e na Secretaria 48, 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 CY52509345 e CY52509344 até a aprovação da proposta de orçamento para o referido ano.
2. As verbas que asseguram a execução deste contrato-programa para 2026 serão inscritas na proposta de orçamento da Secretaria Regional de Equipamento e Infraestruturas para o referido ano.



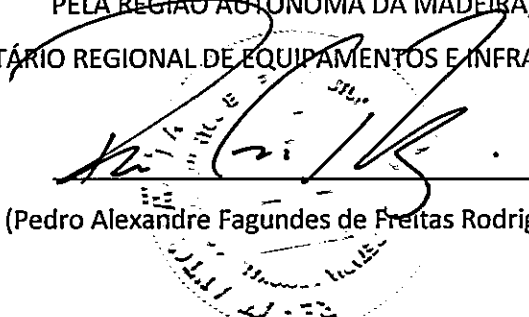
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

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

Funchal, aos 13 dias do mês de junho de 2025.

Primeiro Outorgante,

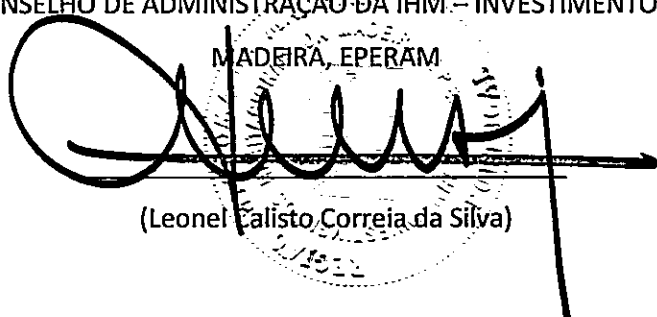
PELA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA,
O SECRETÁRIO REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS



(Pedro Alexandre Fagundes de Freitas Rodrigues)

Segundo Outorgante,

O PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA IHM – INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA
MADEIRA, EPERAM



(Leonel Calisto Correia da Silva)



REGIÃO AUTÓNOMA 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 . N.º de inquilinos3 868 Diferencial entre a renda técnica ou de mercado e a renda social€ /mês456,32 €		21 180 549,12
3. CUSTO TOTAL LÍQUIDO ANUAL ESTIMADO			21 180 549,12
	Inscrito no orçamento para 2025:	2 500 000,00 €	
	A financiar por este contrato - programa:	3 500 000,00 €	



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

Anexo II
Previsão de finalidades e montantes de financiamento



SREI		Finalidades	2025	2026	Total
Projeto	Rubrica				
51181	04.04.03	Despesas com a gestão, administração e conservação do parque habitacional	943 935,00	377 574,00	1 321 509,00
FUNCIONAMENTO	04.04.03	Outras despesas de exploração	1 326 259,00	530 504,00	1 856 763,00
Subtotal de despesas correntes a financiar			2 270 194,00	908 078,00	3 178 272,00
51181	08.04.03	Investimentos no parque automóvel, informático, etc.	229 806,00	91 922,00	321 728,00
Subtotal de despesas de capital a financiar			229 806,00	91 922,00	321 728,00
Total finalidades a financiar este protocolo de indemnizações compensatórias			2 500 000,00	1 000 000,00	3 500 000,00