



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**

IHM
CONT/189/2026/IHM
27/05/2026 11:15

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 uma 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, a aquisição e a gestão de fogos destinados ao arrendamento por famílias desfavorecidas, no âmbito do Programa Habitação Social/Renda Apoiada e do Programa Renda Reduzida, 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 de 2026;

Considerando o previsto no artigo 44.º do Decreto Legislativo Regional n.º 8/2025/M, de 30 de dezembro, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2026;

Considerando que, face à sua missão social, a previsão das receitas a arrecadar pela IHM, EPERAM, nos exercícios económicos de 2026 e 2027, 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



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

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 30.º, 34.º, 36.º e 44.º do Decreto Legislativo Regional n.º 8/2025/M, de 30 de dezembro, que aprova o Orçamento da Região Autónoma da Madeira para 2026, 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 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 480/2026, de 18 de maio, 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, destinada a compensar os encargos decorrentes da disponibilização, pela IHM, EPERAM, de fogos para arrendamento a famílias desfavorecidas, no âmbito do Programa Habitação Social/Renda Apoiada e do Programa Renda Reduzida, bem como os acréscimos de gastos e perdas associados às missões de interesse público que lhe foram confiadas pela Região Autónoma da Madeira, no domínio da habitação com fins sociais e atividades conexas, para o período compreendido entre abril de 2026 e março de 2027, 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.



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



2. A previsão dos valores associados à missão social e as necessidades de financiamento encontram-se justificadas 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 2027 e até 30 de abril de 2028, os gastos estimados e efetivamente realizados, em conformidade com os relatórios e contas dos respetivos exercícios de 2026 e 2027, devidamente certificados pelo respetivo Fiscal Único.
2. O controlo das missões e atividades financiadas ao abrigo do presente contrato-programa compete 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. A segunda outorgante deve apresentar o Relatório Final da execução financeira deste contrato-programa, até ao dia 30 de setembro de 2027.

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 2026 e março de 2027.
2. A indemnização compensatória determinada no número anterior será paga do seguinte modo:
 - a) No ano de 2026, 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 2027, até ao montante máximo de 1.000.000,00€ (um milhão de euros), numa única prestação, no mês de janeiro.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL

SECRETARIA REGIONAL DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

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

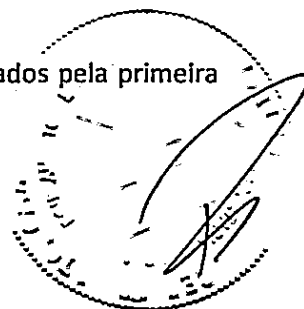
(Período de Vigência)

1. 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 2027, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato, nomeadamente a entrega de documentos, se for o caso.
2. Ficam igualmente salvaguardados os pagamentos que venham a ocorrer após a data referida no



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

número anterior, desde que os respetivos processos de despesa sejam assegurados pela primeira outorgante no ano de vigência do presente Contrato-Programa.



CLÁUSULA OITAVA

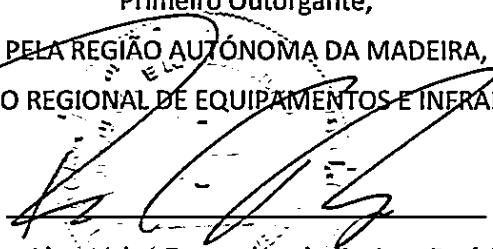
(Dotação orçamental)

1. As verbas necessárias para o ano económico de 2026 estão asseguradas pelo orçamento da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, na Secretaria 50, Capítulo 01, Divisão 01, Subdivisão 00, Classificação Económica 04.04.03.AW.AO, Atividade 260, Programa 051, Medida 025, Área Funcional 061, Fonte de Financiamento 388, Centro Financeiro M100900 e na Secretaria 50, Capítulo 50, Divisão 01, Subdivisão 09, Classificação Económica 04.04.03.AW.ZO e 08.04.03.AW.ZO, 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 CY52609241 e CY52609242.
2. As verbas que asseguram a execução deste contrato-programa para 2027 serão inscritas na proposta de orçamento da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas para o referido ano.

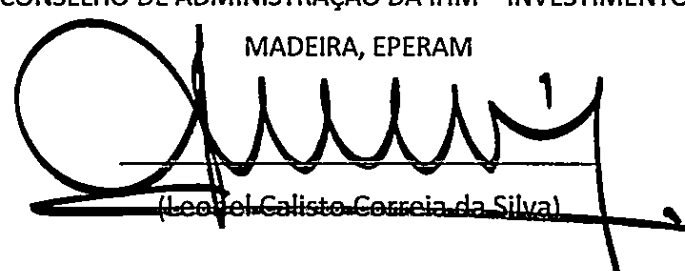
Este contrato-programa é feito em dois exemplares que são assinados e rubricados pelos outorgantes.

Funchal, aos 20 dias do mês de maio de 2026.

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)



S. R.
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 E DO DÉFICE SOCIAL A Indemnização compensatória corresponde ao diferencial entre a renda de referência aplicável a cada fogo e a renda efetivamente cobrada ao beneficiário, no âmbito do Programa de Habitação Social/Renda Apoiada e do Programa de Renda Reduzida, sendo apurada de acordo com a seguinte fórmula: IC = RRF – REC Em que: IC = indemnização compensatória; RRF = renda de referência do fogo; REC = renda efetivamente cobrada ao beneficiário. Para este efeito, entende-se por renda de referência do fogo: a) a renda técnica, no caso dos fogos propriedade da IHM, EPERAM, ou sob a sua gestão, calculada com base no preço técnico, acrescida dos encargos de gestão e de conservação, nos termos da fórmula adotada pela IHM, EPERAM; b) a renda de mercado, no caso dos fogos tomados de arrendamento a terceiros. Na determinação dos valores estimados são considerados, designadamente, o número estimado de fogos abrangidos, os valores previsíveis da renda técnica ou da renda de mercado, conforme aplicável, e os valores estimados das rendas efetivamente cobradas aos beneficiários, podendo os valores apurados ser objeto de ajustamento em função da execução efetiva do contrato-programa, nos termos nele previstos.	A IHM, EPERAM, disponibiliza fogos para arrendamento a agregados familiares em situação de maior vulnerabilidade económica, no âmbito do Programa de Habitação Social/Renda Apoiada e do Programa de Renda Reduzida, com vista a assegurar o acesso a habitação condigna em condições compatíveis com a capacidade económica dos respetivos beneficiários. Para esse efeito, são abrangidos quer os fogos propriedade da IHM, EPERAM, ou sob a sua gestão, quer os fogos tomados de arrendamento a terceiros e afetos à prossecução daquela finalidade social. A previsão do custo líquido anual da missão social respeita aos encargos estimados decorrentes da aplicação daqueles programas, refletindo o esforço N.º de inquilinos (Habitação Social): 4 153 Diferencial entre a renda de referência aplicável a cada fogo (técnica ou de mercado) e a renda efetivamente cobrada ao beneficiário (renda social) € /mês: 454,60 € N.º de inquilinos (Renda Reduzida): 419 Diferencial entre a renda de referência aplicável a cada fogo (técnica ou de mercado) e a renda efetivamente cobrada ao beneficiário (renda social) € /mês: 123,38 €	22 655 445,60 € 620 354,64 €
3. CUSTO TOTAL LÍQUIDO ANUAL ESTIMADO		23 275 800,24 €
Inscrito no orçamento para 2026:		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	2026	2027	Total
Projeto	Rubrica				
51181	04.04.03	Outras despesas correntes associadas ao plano de investimentos	1 005 622,00 €	800 000,00 €	1 805 622,00 €
FUNCIONAMENTO	04.04.03	Outras despesas de exploração	500 000,00 €	- €	500 000,00 €
		Subtotal de despesas correntes a financiar	1 505 622,00 €	800 000,00 €	2 305 622,00 €
51181	08.04.03	Investimentos no parque automóvel, informático, etc.	994 378,00 €	200 000,00 €	1 194 378,00 €
		Subtotal de despesas de capital a financiar	994 378,00 €	200 000,00 €	1 194 378,00 €
		Total finalidades a financiar neste protocolo de indemnizações compensatórias	2 500 000,00 €	1 000 000,00 €	3 500 000,00 €