REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

Assembleia Legislativa

Decreto Legislativo Regional n.º 25/2023/M

Sumário: Cria o programa de incentivos à promoção de habitação económica denominado Casa Própria.

Cria o programa de incentivos à promoção de habitação económica denominado Casa Própria

Considerando que a habitação constitui um dos eixos fundamentais da política pública, que possibilita uma intervenção social transversal de apoio à população da Região Autónoma da Madeira;

Considerando a prioridade conferida à habitação social no Programa do XIII Governo Regional da Madeira para o quadriénio 2019-2023;

Considerando que, através da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 494/2020, de 30 de junho, foi aprovada a Estratégia Regional da Habitação para o período 2020-2030;

Considerando que, no âmbito da mencionada Estratégia Regional da Habitação, foi efetuado diagnóstico das carências habitacionais na Região Autónoma da Madeira pela IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM);

Considerando que após o referido diagnóstico se iniciou um cenário de guerra no continente europeu, decorrente do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, que originou uma abrupta inflação na zona euro, com especial enfoque no elevado aumento dos preços dos produtos energéticos e alimentares, contribuindo para o aumento do custo de vida e perda de rendimentos das famílias;

Considerando que a inflação teve também um forte impacto no aumento exponencial do custo da construção, decorrente do aumento do custo das matérias-primas e da mão-de-obra, refletido no preço final de venda das habitações e, consequentemente, na redução da oferta de habitações, sobretudo a custos acessíveis;

Considerando que esse cenário tem contribuído para uma significativa escalada dos preços da habitação em Portugal que, aliada ao aumento do custo de vista e ao aumento das taxas de juro imposto pelo Banco Central Europeu, está a criar graves dificuldades às famílias no acesso à habitação, abalando um direito constitucionalmente consagrado;

Considerando que na atual conjuntura económica e financeira os condicionalismos e restrições no acesso à aquisição de habitação afetam particularmente a classe média e os jovens em início de vida profissional, habitualmente não elegíveis para apoios sociais, designadamente na área da habitação;

Considerando que, na senda do trabalho desenvolvido no âmbito dos programas habitacionais, o Governo Regional permanece empenhado no desenvolvimento de soluções que minimizem o impacto da atual crise habitacional, designadamente na criação de apoios à aquisição de habitação própria permanente;

Considerando a importância, para o erário público, da boa gestão dos recursos existentes na prossecução dos fins de interesse público, mediante aproveitamento e rentabilização de património imobiliário da Região Autónoma da Madeira que se encontre disponível para afetação ao presente programa, contribuindo para a redução do preço de venda das habitações;

Considerando que o programa Casa Própria é um instrumento de apoio ao dispor das famílias madeirenses enquanto perdurarem as atuais condições económico-sociais que motivaram a sua criação, que permite introduzir equilíbrio no mercado através do ajustamento da oferta aos rendimentos de muitas famílias que procuram adquirir habitação;

Considerando que, não obstante a componente financeira do apoio, é indispensável o incentivo ao aforro e à poupança das famílias, face à necessidade de capitais próprios para viabilizar o acesso ao programa;

Considerando que o presente diploma visa criar um programa de incentivos a conceder às cooperativas de habitação e promotores imobiliários para construção e reabilitação de imóveis para habitação económica, e posterior alienação a preços ajustados à taxa de esforço da classe média e dos jovens em início de vida profissional.

Foi promovida a audição da Associação de Municípios da Região Autónoma da Madeira.

Assim, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira decreta, nos termos das disposições conjugadas do n.º 4 do artigo 112.º e da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 37.º e da alínea *z*) do artigo 40.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91, de 5 de junho, alterado e revisto pelas Leis n.os 130/99, de 21 de agosto, e 12/2000, de 21 de junho, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma cria o programa de incentivos à promoção de habitação económica na Região Autónoma da Madeira, adiante abreviadamente designado por Casa Própria.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — O Casa Própria é um programa de apoio à promoção de habitação económica para aquisição, por parte de agregados familiares sem os meios financeiros necessários à aquisição de habitação a preços de mercado.

2 — O presente programa prevê um conjunto de incentivos em duas áreas de intervenção:

a) Apoios à construção ou à reabilitação para fins habitacionais;
b) Apoios à aquisição de habitações construídas ou reabilitadas.

Artigo 3.º

Entidade gestora

A entidade gestora do Casa Própria é a IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), competindo-lhe, designadamente, a análise e gestão de propostas e candidaturas, a atribuição e disponibilização dos apoios e o acompanhamento do procedimento até à outorga das escrituras de compra e venda das frações autónomas.

Artigo 4.º

Conceitos

1 — Para efeitos do presente diploma, consideram-se os seguintes conceitos:

a) «Agregado familiar», a pessoa ou conjunto de pessoas que vivem em economia comum, ou seja, com partilha de habitação e vivência comum de entreajuda e partilha de recursos, composto, para além do candidato, por:

i) Cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos;
ii) Parentes e afins, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
iii) Adotados, tutelados e crianças e jovens confiados por decisão de entidade legalmente competente, a membro do agregado familiar;

b) «Agregado familiar jovem», o agregado familiar cuja totalidade dos membros tem idade até 35 anos, sendo que no caso referido na subalínea *i*) da alínea anterior, um dos membros do agregado familiar pode ter até 37 anos de idade;

c) «Candidato», o membro do agregado familiar que formaliza a candidatura e que deve ser um dos outorgantes do contrato de compra e venda ou do contrato de arrendamento a beneficiar de apoio;

d) «Portador de incapacidade», a pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % que integre o agregado familiar;

e) «Dependentes», os menores de idade não emancipados (filhos, adotados, enteados ou sob tutela) a cargo do candidato, os maiores de idade até aos 25 anos a estudar em estabelecimento de ensino oficial, e os portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, que não aufiram rendimentos do trabalho;

f) «Promotores», as cooperativas de habitação e as entidades que exerçam a atividade de promoção imobiliária, em associação, ou não, com entidades que exerçam a atividade de construção civil;

g) «Habitação permanente», a fração autónoma objeto da candidatura com o propósito de servir de residência ao candidato e seu agregado familiar e onde venha a organizar, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social;

h) «Tipologia adequada», o prédio ou fração autónoma destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente as necessidades do agregado familiar, tendo em consideração a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma [de acordo com os critérios adotados pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), nos termos da regulamentação do presente diploma;

i) «Gama», o conjunto de frações autónomas habitacionais com a mesma tipologia e preço de venda, e que compreendem características similares, nomeadamente áreas, pisos e partes acessórias, entre outras;

j) «Taxa de esforço de referência (TER)», a relação entre o valor da prestação mensal de referência, tendo por base o valor médio de aquisição na tipologia de habitação indicada pelo candidato, e o rendimento mensal corrigido;

k) «Taxa de esforço do arrendamento (TEA)», a relação entre o valor mensal do arrendamento suportado para residência permanente do candidato, e o rendimento mensal corrigido;

l) «Taxa de esforço do empréstimo pela entidade gestora (TEE)», a relação entre a soma do valor mensal do arrendamento suportado para residência permanente do candidato, com o valor da prestação mensal suportado na amortização do empréstimo concedido pela IHM, EPERAM, e o rendimento mensal corrigido;

m) «Prestação mensal de referência», a prestação constante correspondente à amortização de capital e juros, relativa ao primeiro ano de vida de empréstimo a contrair junto de instituição de crédito, no valor igual à importância a pagar pelo agregado familiar pela compra de habitação, deduzido de capitais próprios e do valor da comparticipação da IHM, EPERAM, calculada à taxa de referência e prazo máximo do empréstimo;

n) «Taxa de referência», a taxa média Euribor a seis meses relativa ao mês imediatamente anterior ao do cálculo, acrescida do *spread* de referência, divulgada pela European Banking Federation, através do Instituto Europeu dos Mercados Monetários (EMMI);

o) «*Spread* de referência», a componente da taxa de juro que acresce à taxa Euribor e que representa o lucro da instituição de crédito, a determinar na regulamentação do presente diploma;

p) «Instituição de crédito», a entidade financiadora do crédito à habitação;

q) «Capitais próprios», o valor de capital a disponibilizar pelo agregado familiar na aquisição da habitação;

r) «Prazo máximo do empréstimo», a maturidade máxima permitida na contração de um crédito à habitação, de acordo com as recomendações em vigor do Banco de Portugal, tendo por referência o mutuário com mais idade;

s) «Rendimento anual bruto do agregado familiar (RAB)», todos os rendimentos das pessoas que constam da candidatura ao apoio, nomeadamente:

i) Os ordenados, salários e outras remunerações, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, gratificações e subsídios, com exceção do subsídio de alimentação, do abono de família e bolsas de estudo;

ii) As pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e quaisquer outras;

t) «Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar (RABC)», o rendimento que compreende o resultado da relação estabelecida entre o RAB e o número de dependentes que consta da candidatura ao apoio;

u) «Rendimento mensal corrigido», o equivalente a um duodécimo do RABC;

v) «Retribuição mínima mensal garantida (RMMG)», o valor da retribuição mínima mensal garantida definido anualmente por decreto legislativo regional, a vigorar na Região Autónoma da Madeira;

w) «Freguesias de baixa densidade populacional», as freguesias com uma densidade populacional igual ou inferior a 250 habitantes por km^2, nos termos a estabelecer na portaria de regulamentação do presente diploma.

2 — Para efeitos do disposto na alínea *t*) do número anterior, o RABC é calculado pelo valor do RAB e dos índices de correção, conforme portaria de regulamentação do presente diploma.

CAPÍTULO II

Apoios aos promotores para construção e reabilitação de habitações

SECÇÃO I

Construção e reabilitação de habitações

Artigo 5.º

Apoios à construção e reabilitação

1 — Os apoios a conceder visam assegurar a construção de empreendimentos ou reabilitação de edifícios para habitação económica destinados à alienação, mediante cumprimento dos limites de preços de venda, nos termos do disposto no capítulo III e na portaria de regulamentação do presente diploma.

2 — Na construção de empreendimentos para habitação económica é aplicável o regime da construção a custos controlados.

3 — Na reabilitação de edifícios para habitação económica são aplicáveis as normas legais e regulamentares em matéria de reabilitação e adaptação de edifícios ou frações autónomas que se destinem a uso habitacional.

4 — A construção ou reabilitação para habitação económica pode ser assegurada em bens imóveis disponibilizados pela entidade gestora ou pertencentes aos promotores identificados no artigo seguinte.

Artigo 6.º

Promotores

1 — Podem beneficiar do apoio à construção e reabilitação para habitação económica os promotores a que se refere a alínea *f*) do n.º 1 do artigo 4.º, mediante apresentação de proposta, nos termos a definir na regulamentação do presente diploma.

2 — A proposta deve ser entregue nos serviços da IHM, EPERAM, em formulário próprio a disponibilizar, acompanhada da documentação exigida na referida regulamentação.

Artigo 7.º

Características dos apoios aos promotores

1 — Os apoios a conceder aos promotores destinados à construção e reabilitação para habitação económica são os seguintes:

a) Cedência de terrenos para construção ou de edifícios para reabilitação;

b) Apoio ao financiamento através de linha de crédito com juros bonificados e condições preferenciais, a assumir pelo Governo Regional, através do departamento responsável pela área das finanças, nos termos da portaria de regulamentação do presente diploma;

c) Garantia de escoamento das frações, em regime de habitação económica, mediante concessão dos apoios aos agregados familiares adquirentes, nos termos do disposto no capítulo III;

d) Possibilidade de venda de até 30 % das frações fora do regime da habitação económica, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 11.º;

e) Garantia, por parte da entidade gestora, de aquisição de até 20 % das frações habitacionais, em regime de habitação económica, se não existirem famílias elegíveis em número suficiente à data da celebração das escrituras de compra e venda.

2 — No caso do apoio referido na alínea *a*) do número anterior, aplica-se o disposto nos artigos 8.º e 9.º

3 — O preço unitário de venda das frações ao abrigo da alínea *d*) do n.º 1 tem como limite o preço de venda da habitação económica, acrescido de majoração a definir na portaria de regulamentação do presente diploma.

4 — Os apoios elencados no n.º 1 podem ser majorados, no caso de imóveis localizados nas freguesias de baixa densidade populacional, conforme disposto na alínea *w*) do n.º 1 do artigo 4.º e nos termos da portaria de regulamentação do presente diploma.

Artigo 8.º

Imóveis a disponibilizar ao promotor

1 — A disponibilização de imóveis ao promotor é formalizada através de permuta com frações autónomas, mediante a realização prévia de ofertas públicas, nos termos do artigo seguinte e da portaria de regulamentação do presente diploma.

2 — Os imóveis a afetar ao presente programa são cedidos, a título definitivo e gratuito, pela Região Autónoma da Madeira à IHM, EPERAM, ou por esta adquiridos.

3 — As cedências a que se refere o número anterior são efetuadas ao abrigo do regime jurídico do património imobiliário privado da Região Autónoma da Madeira, ou outro que lhe suceda, considerando-se fim de interesse público a afetação ao presente programa.

Artigo 9.º

Ofertas públicas

1 — No âmbito das ofertas públicas a realizar, a IHM, EPERAM, disponibiliza terrenos para construção e edifícios para reabilitação, com o respetivo projeto de arquitetura.

2 — As regras procedimentais das referidas ofertas públicas são definidas em regulamento próprio da entidade gestora, a publicitar no respetivo sítio da Internet.

3 — Para efeitos de formalização da permuta a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, o promotor deve apresentar garantia de valor equivalente ao dos imóveis disponibilizados pela entidade gestora.

4 — A IHM, EPERAM, pode assumir, em casos devidamente fundamentados e no todo ou em parte, os custos de infraestruturação e requalificação dos imóveis a disponibilizar nas ofertas públicas, nos termos do regulamento a que se refere o n.º 2.

Artigo 10.º

Critérios de avaliação das propostas

1 — As propostas submetidas no âmbito das ofertas públicas são avaliadas e ponderadas de acordo com os critérios definidos no regulamento a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, sendo objeto de valorização a proposta de preço das habitações e a capacidade técnica e financeira dos promotores.

2 — No caso de as ofertas públicas ficarem desertas, a IHM, EPERAM, pode adjudicar diretamente a promotores, desde que cumpridos os critérios definidos no número anterior.

Artigo 11.º

Imóveis do promotor

1 — Sendo os imóveis propriedade do promotor, o processo é desencadeado na sequência da apresentação de proposta, a todo o tempo, ou através de oferta pública a realizar pela entidade gestora.

2 — A aprovação das propostas fica dependente da capacidade técnica e financeira do promotor e do cumprimento, entre outras, da qualidade do projeto, das características do empreendimento, do preço de venda das frações e sua localização, em função das carências habitacionais dos agregados familiares, nos termos previstos no artigo 18.º

3 — Em situações excecionais e devidamente fundamentadas, nomeadamente a necessidade de viabilização do empreendimento e garantia dos limites dos preços de venda, pode ser admitida pela entidade gestora a venda de até 30 % das frações fora do regime de habitação económica, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 7.º

SECÇÃO II

Afetação das frações

Artigo 12.º

Destino das frações habitacionais a construir ou a reabilitar

1 — As frações habitacionais a construir ou a reabilitar destinam-se à aquisição para residência própria permanente de agregados familiares cuja candidatura tenha sido aprovada, nos termos do disposto no capítulo III.

2 — As frações habitacionais adquiridas pela IHM, EPERAM, nos termos da alínea *e*) do n.º 1 do artigo 7.º, destinam-se à alienação ao abrigo do presente programa, ou ao arrendamento acessível.

Artigo 13.º

Empreendimentos aprovados

1 — A aprovação dos empreendimentos a construir ou a reabilitar pressupõe o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos parâmetros definidos na portaria de regulamentação do presente diploma.

2 — Os empreendimentos aprovados são objeto de publicitação no sítio da Internet da IHM, EPERAM, para efeitos de candidatura dos agregados familiares interessados na aquisição das respetivas frações habitacionais, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º e do procedimento definido na portaria de regulamentação do presente diploma.

3 — O aviso de publicitação de cada empreendimento deve conter informação sobre a localização do empreendimento, o número de frações habitacionais, gamas e tipologias disponíveis, preços de venda e demais informação considerada pertinente para a decisão de aquisição.

4 — No aviso de publicitação será indicado o número máximo de candidaturas admissíveis, sucedendo-se o procedimento de validação e ordenação, para o ato público em que são sorteadas as frações disponíveis por gama, nos termos do artigo 22.º

Artigo 14.º

Outras habitações

1 — Podem ser afetas à aquisição, no âmbito do capítulo seguinte, as habitações objeto de protocolos celebrados entre a entidade gestora e outras entidades, mediante cumprimento dos limites de preços de venda definidos na portaria de regulamentação do presente diploma.

2 — Podem ainda ser afetas à aquisição, no âmbito do capítulo seguinte, as habitações cuja construção ou reabilitação tenha sido assegurada pela entidade gestora.

CAPÍTULO III

Apoios à aquisição de habitação

Artigo 15.º

Apoios à aquisição

Os presentes apoios visam possibilitar a aquisição, ao abrigo do regime de habitação económica, de habitação própria permanente por parte dos agregados familiares que não dispõem dos meios financeiros suficientes para a sua aquisição a preços de mercado.

Artigo 16.º

Beneficiários adquirentes

Podem beneficiar dos apoios à aquisição de habitação económica os agregados familiares que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Sejam residentes no território da Região Autónoma da Madeira;
b) Nenhum dos seus membros seja titular do direito de propriedade ou outros direitos reais sobre imóveis aptos a satisfazer as suas necessidades habitacionais;
c) Aufiram um rendimento anual bruto (RAB) dentro dos limites previstos na portaria de regulamentação do presente diploma;
d) Disponham do capital próprio necessário à composição do sinal a prestar no âmbito da outorga do contrato-promessa de compra e venda da habitação a que se candidatam, nos termos do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo seguinte; e
e) Tenham entregue candidatura, nos termos do n.º 1 do artigo 18.º

Artigo 17.º

Características dos apoios dos adquirentes

1 — Os apoios à aquisição de habitação económica a conceder são os seguintes:

a) Aquisição de habitação abaixo do valor de mercado, conforme limites máximos dos preços de venda definidos pela entidade gestora nos respetivos avisos;
b) Comparticipação financeira, a fundo perdido, de montante até 7,5 % do valor de aquisição da habitação, para composição do sinal a pagar ao promotor no ato da outorga do contrato-promessa de compra e venda a que se refere o n.º 1 do artigo 23.º;
c) Condições preferenciais no crédito à habitação, junto das instituições de crédito com protocolo celebrado com o Governo Regional.

2 — A comparticipação financeira a que se refere a alínea *b*) do número anterior é determinada de acordo com os escalões de rendimentos definidos na portaria de regulamentação do presente diploma, devendo os adquirentes assumir o remanescente necessário para completar a composição do sinal.
3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o valor do sinal corresponde a 15 % do valor de aquisição da habitação.
4 — Em caso de tipologia superior à adequada, o montante do apoio a conceder tem por base o valor máximo da tipologia adequada.
5 — Nos casos em que o agregado familiar adquirente não dispõe da totalidade do valor remanescente necessário para a composição do sinal, metade desse valor pode ser assumido pela entidade gestora, a título de empréstimo sem juros mediante amortização até à data da escritura de compra e venda, nos termos e condições definidos na portaria de regulamentação do presente diploma.
6 — A aprovação do empréstimo a que se refere o número anterior está condicionada ao cumprimento da taxa de esforço do empréstimo da IHM, EPERAM, de até 40 %, nos termos definidos na alínea *l*) do n.º 1 do artigo 4.º

7 — Os apoios elencados no n.º 1, podem ser majorados quando os imóveis a adquirir se localizem nas freguesias de baixa densidade populacional, conforme disposto na alínea *w*) do n.º 1 do artigo 4.º e nos termos a definir na portaria de regulamentação do presente diploma.

Artigo 18.º

Candidaturas de agregados familiares

1 — A candidatura à aquisição deve ser entregue nos serviços da IHM, EPERAM, em formulário próprio a disponibilizar, acompanhada da documentação exigida na regulamentação do presente diploma.

2 — No momento da candidatura, o agregado familiar deve indicar a tipologia de habitação pretendida e os concelhos e freguesias de preferência.

3 — A tipologia a indicar deve ser adequada, nos termos do disposto na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 4.º

4 — As candidaturas visam permitir a definição do perfil e preferências de cada agregado familiar, bem como as freguesias e concelhos com maiores carências habitacionais, para efeitos de análise e aprovação das propostas apresentadas pelos promotores, nos termos do n.º 2 do artigo 11.º

5 — A candidatura considera-se apresentada na data em que toda a documentação exigida estiver na posse da IHM, EPERAM.

6 — A apresentação da candidatura pressupõe a aceitação integral e sem reservas, pelos candidatos, das regras do presente diploma e sua regulamentação.

7 — As candidaturas que não cumpram os requisitos definidos no presente diploma e respetiva regulamentação são objeto de exclusão.

8 — São ainda excluídas as candidaturas de agregados familiares:

a) Com rendimentos anuais brutos inferiores ou superiores aos fixados na portaria de regulamentação do presente programa;

b) Que apresentem uma taxa de esforço de referência inferior a 15 % e superior a 40 %;

c) Que estejam impedidos de contrair crédito à habitação;

d) Que integrem elementos titulares de direitos sobre imóveis em condições de constituir residência permanente.

9 — Em qualquer momento, a IHM, EPERAM, pode solicitar documentação adicional, para efeitos de integral esclarecimento dos termos da candidatura.

Artigo 19.º

Seleção e ordenação dos candidatos

1 — Após publicitação dos avisos referentes aos empreendimentos aprovados nos termos do artigo 13.º, os agregados familiares com candidaturas validadas devem concorrer às gamas de frações habitacionais disponíveis, de acordo com as regras e procedimentos anunciados nos avisos.

2 — A IHM, EPERAM, procede à hierarquização das candidaturas, de acordo com os critérios de ordenação previstos no artigo seguinte, respeitando as tipologias indicadas na candidatura.

Artigo 20.º

Critérios de ordenação das candidaturas validadas

1 — As candidaturas validadas são ordenadas tendo em consideração os seguintes critérios:

a) Agregado familiar jovem, nos termos da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º;

b) Agregado familiar com dependentes, nos termos da alínea *e*) do n.º 1 do artigo 4.º;

c) A localização geográfica do imóvel, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 18.º;

d) O rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos da alínea *u*) do n.º 1 do artigo 4.º;

e) A taxa de esforço do arrendamento, nos termos da alínea *k*) do n.º 1 do artigo 4.º

2 — As candidaturas são hierarquizadas em função do resultado da ponderação atribuída a cada um dos critérios elencados no número anterior, nos termos definidos na portaria que regulamenta o presente diploma.

3 — Em caso de empate, são aplicados os critérios de desempate a que se refere o artigo seguinte, para efeitos de determinação das candidaturas elegíveis para o sorteio das frações disponíveis, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º e na portaria de regulamentação do presente diploma.

Artigo 21.º

Critérios de desempate

Os critérios de desempate são aplicados pela seguinte ordem:

a) Devolução de habitação social;

b) Tipologia adequada ao agregado familiar;

c) Agregado familiar que integre elemento com incapacidade, nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 4.º;

d) Candidatura mais antiga.

Artigo 22.º

Atribuição das frações habitacionais

1 — Após determinação das candidaturas elegíveis, nos termos do n.º 3 do artigo 20.º, é realizado um sorteio por gama de frações.

2 — A atribuição das frações é efetuada de acordo com a tipologia e gama a que o agregado familiar se candidatou.

3 — Esgotadas as frações sorteadas, os candidatos não contemplados assumem a condição de suplentes, de acordo com a lista de ordenação.

4 — Em caso de desistência ou renúncia antes da outorga do contrato-promessa de compra e venda, a entidade gestora indica o candidato mais bem posicionado na lista de ordenação.

Artigo 23.º

Contrato-promessa e contrato de compra e venda

1 — A formalização dos apoios é assegurada através da celebração de contrato-promessa de compra e venda tripartido, entre o promitente-vendedor, o promitente-comprador e a IHM, EPERAM, enquanto entidade gestora do programa.

2 — Em caso de desistência antes da formalização do contrato de compra e venda, é aplicável o disposto nos artigos 27.º e 28.º

3 — O contrato-promessa de compra e venda e o contrato definitivo de compra e venda devem fazer menção expressa ao presente diploma e à sua regulamentação.

4 — Os referidos contratos devem ser outorgados nos prazos fixados na portaria de regulamentação do presente diploma.

5 — Para efeitos do número anterior, a IHM, EPERAM, emite declaração que deve fazer parte integrante do contrato definitivo de compra e venda.

6 — Incumbe ao promitente-vendedor a disponibilização à IHM, EPERAM, de cópia do contrato definitivo de compra e venda, no prazo de 5 dias úteis após a respetiva outorga.

Artigo 24.º

Ónus de intransmissibilidade e de residência permanente

1 — Durante o prazo de sete anos a contar da data da compra e venda da habitação ao abrigo do presente diploma, a mesma não pode transmitida ou alienada *inter vivos*.

2 — Durante o período mencionado no número anterior, a habitação deve destinar-se exclusivamente a residência permanente do adquirente.

3 — Os ónus referidos nos números anteriores cessam por morte ou invalidez do adquirente beneficiário, ou no caso de venda em processo judicial para execução de dívida contraída para a sua aquisição, ou de dívidas fiscais e ou tributárias.

4 — É nula a venda da habitação cujo adquirente não dê cumprimento às obrigações decorrentes do presente artigo.

Artigo 25.º

Direito de preferência

1 — Durante os primeiros 20 anos a contar da data da compra e venda da habitação, a IHM, EPERAM, goza de direito de preferência na sua alienação onerosa, voluntária ou coerciva, ao abrigo do presente diploma.

2 — No âmbito do exercício do direito de preferência a que se refere o número anterior, é deduzido o valor da comparticipação financeira concedida ao abrigo do presente programa, acrescido de correção monetária de acordo com o índice de preços ao consumidor, no período compreendido entre a data da aquisição e a data da venda.

Artigo 26.º

Registo predial

O ónus de intransmissibilidade e o direito de preferência referidos nos artigos anteriores são objeto de registo predial.

CAPÍTULO IV

Incumprimentos e penalizações

Artigo 27.º

Desistência

1 — Havendo desistência dos promitentes-compradores antes da celebração da escritura de compra e venda, há lugar à cessão da posição contratual para outros beneficiários elegíveis, revertendo para estes o valor da comparticipação financeira a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo da obrigação de assunção do valor do sinal em falta.

2 — Para efeitos do disposto no n.º 1, a IHM, EPERAM, indica um agregado familiar de substituição de entre as candidaturas validadas, nos termos do artigo 18.º

3 — A desistência dos promitentes-compradores antes da celebração da escritura de compra e venda implica a aplicação das penalizações constantes do artigo seguinte.

Artigo 28.º

Penalizações

1 — Salvo nos casos considerados fundamentados e não imputáveis aos promitentes-compradores, a desistência destes antes da outorga da escritura de compra e venda da habitação implica a perda do montante entregue para o cômputo do sinal.

2 — São considerados fundamentados e não imputáveis aos promitentes-compradores os seguintes casos de desistência:

a) A não aprovação do crédito bancário, sem prejuízo do disposto no n.º 4;
b) A perda involuntária de emprego por parte de um dos beneficiários;
c) A invalidez absoluta e definitiva de um dos beneficiários;
d) O falecimento de um dos beneficiários.

3 — A desistência implica ainda, em caso de empréstimo da IHM, EPERAM, a amortização imediata da totalidade do valor em dívida, havendo possibilidade de compensação com a parte do sinal a devolver aos promitentes-compradores, nos termos do número anterior.

4 — Se as condições do crédito não aprovado forem distintas relativamente às indicadas no momento da candidatura, nomeadamente quanto ao valor do empréstimo, considera-se que a não aprovação do crédito é imputável aos promitentes-compradores.

5 — Em caso de divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou separação de facto dos promitentes-compradores, e não existindo acordo sobre a posição contratual, presume-se que há desistência imputável aos beneficiários.

Artigo 29.º

Sub-rogação

Em caso de insolvência pessoal ou incumprimento do crédito bancário por parte dos beneficiários adquirentes das frações, a entidade gestora reserva-se o direito de, querendo, sub-rogar-se no pagamento da dívida em falta, adquirindo para si o imóvel.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 30.º

Dotação orçamental

1 — Para a execução do presente programa, a IHM, EPERAM, inscreve no seu orçamento privativo as verbas suficientes para o efeito.

2 — A concessão de apoios ao abrigo do presente diploma fica limitada aos valores da dotação orçamental.

Artigo 31.º

Contrato-programa

Para efeitos do disposto no artigo anterior, a Região Autónoma da Madeira celebra anualmente contrato-programa com a IHM, EPERAM, com vista à respetiva transferência de verbas.

Artigo 32.º

Publicitação dos apoios

Sem prejuízo de outras obrigações legais de publicitação ou informação, a IHM, EPERAM, procede anualmente à publicitação no *Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira*, dos apoios concedidos ao abrigo do presente diploma, com respeito pela proteção dos dados pessoais dos respetivos beneficiários.

Artigo 33.º

Cooperação entre organismos

Todos os organismos públicos nacionais, regionais e ou locais, com atuação na Região Autónoma da Madeira, nomeadamente o Instituto de Segurança Social da Madeira, IP-RAM e a AT-RAM Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira, devem colaborar com a IHM, EPERAM, na aplicação do presente diploma, em especial através da troca de informação sobre prestações e apoios sociais auferidos pelos candidatos ou beneficiários dos apoios, bem como na adoção de procedimentos internos que assegurem celeridade e segurança dos processos, com vista à transparência, boa aplicabilidade e justiça na atribuição dos apoios financeiros.

Artigo 34.º

Regulamentação

A regulamentação do presente diploma é definida por portaria conjunta dos membros do Governo Regional responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

Artigo 35.º

Vigência e produção de efeitos

1 — O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos com a entrada em vigor da regulamentação necessária à sua execução.

2 — O regime previsto no presente diploma vigora enquanto perdurarem as condições económico-sociais que motivaram a sua criação.

Aprovado em sessão plenária da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira em 20 de junho de 2023.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *José Manuel de Sousa Rodrigues.*

Assinado em 10 de julho de 2023.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma da Madeira, *Ireneu Cabral Barreto*.

116662984