



1

**ACOMPANHAMENTO SOCIAL NA ÁREA DA HABITAÇÃO (CARÊNCIAS
HABITACIONAIS), GESTÃO DOS PROCESSOS DO SUBSÍDIO MUNICIPAL
AO ARRENDAMENTO E TRATAMENTO, MANUTENÇÃO E LIMPEZA DAS
ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS SOCIAIS MUNICIPAIS –
ANO DE 2023**

PRIMEIRO OUTORGANTE: DOMINGOS BRAGANÇA SALGADO, intervindo em representação do **MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**, na qualidade de Presidente da respetiva Câmara Municipal, pessoa coletiva de direito público nº 505 948 605, com sede no Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães, adiante designado por **MUNICÍPIO**. -----

SEGUNDOS OUTORGANTES: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA, titular do cartão de cidadão nº 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão nº 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, ambos com domicílio profissional na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, 4800-026, Guimarães, que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE GUIMARÃES, EM, UNIPessoal, LDA”**, na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Gestão, NIPC 504 885 855, matriculada com o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Guimarães, com sede na morada acima referida, com o capital social de quarenta e nove mil oitocentos e setenta e nove euros e setenta e nove cêntimos, conforme certidão permanente subscrita em 9 de novembro de 2016 e válida até 9 de novembro de 2023, acedida hoje em <https://eportugal.gov.pt>, adiante designada apenas por **CASFIG**. -----

Considerando que: -----

a) A CASFIG é uma empresa local, integralmente detida pelo Município, regida pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, a quem cumpre, de conformidade com o seu objeto principal, a promoção e gestão do património imobiliário habitacional, em especial e primordialmente, as habitações sociais do Município de Guimarães. -----

b) A CASFIG, de acordo com os n.ºs 2 e 3 dos seus Estatutos, pode também criar e exercer serviços de apoio e acompanhamento social no domínio das carências habitacionais na área do Município de Guimarães, no âmbito socioeconómico, podendo, ainda, exercer todas as atividades que, acessoriamente, digam respeito ao seu objecto e não sejam excluídas por lei. -----

c) **Ao nível do apoio e acompanhamento social na área da habitação do Concelho de Guimarães:** -----

1. Existe um elevado número de pedidos de habitação, decorrentes de carência económica e habitacional, que constam do Ficheiro de Procura; -----

2. Se torna indispensável prestar apoio e acompanhamento social na área da habitação do Concelho (carências habitacionais), instruindo processos de concurso ou candidatura para atribuição de novas habitações sociais e de habitações sociais já existentes; -----

3. A CASFIG está especialmente vocacionada e preparada para assumir a delegação de todas as competências à luz das regras de Atribuição de Habitação Social; -----

4. A resolução de muitos dos muitos pedidos de habitação não passa pelo realojamento em habitação municipal, podendo o seu enquadramento sócio-habitacional ser resolvido por via de programas de apoio financeiro para a reabilitação; -----

5. O correto acompanhamento e instrução deste tipo de processos poderá revelar-se muito importante, quer do ponto de vista da resolução de problemas de carência habitacional, quer na perspetiva da recuperação do edificado, com as vantagens inerentes nos planos urbanístico, arquitetónico, social e económico; -----



1.

6. A conjuntura social e económica atual, e os consequentes problemas sociais e carências habitacionais, exigem a criação e implementação de medidas inovadoras e alternativas ao alojamento convencional; -----

d) Ao nível do Subsídio Municipal ao Arrendamento: -----

1. Se mantêm todos os pressupostos que levaram à criação do Regulamento Municipal do Subsídio ao Arrendamento, ratificado pela Assembleia Municipal de Guimarães em sessão de 26 de setembro de 2008 – Regulamento n.º 320/2008, publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 115, de 17 de junho de 2008; -----

2. Até à data, e face à atual conjuntura socioeconómica, não foi possível satisfazer a totalidade das carências habitacionais existentes no concelho de Guimarães, visto a sua concretização implicar forçosamente um longo período temporal que não se compadece com a urgência dos problemas habitacionais que afetam vários agregados familiares. ----

3. A **CASFIG** está especialmente vocacionada e preparada para assumir a delegação de todas as competências à luz do Regulamento Municipal de Atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento, designadamente, a instrução de todo o processo até à elaboração da proposta de candidatura, bem como de todos os atos subsequentes à sua aprovação (pagamento das subvenções aos beneficiários, acompanhamento das famílias, controlo e fiscalização do Acordo de Desenvolvimento e Acompanhamento, recolha trimestral de elementos, etc.); -----

4. Em razão do número anterior se estabelecerá naturalmente uma relação de proximidade com os beneficiários que aconselha a que sejam os serviços da **CASFIG** a processar o pagamento mensal do subsídio; -----

5. A **CASFIG** dispõe de recursos técnicos e materiais que lhe permitem assumir, com eficiência e eficácia, as exigências inerentes a todo o processo de atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento; -----

e) Ao nível da Estratégia Local de Habitação (ELH) e demais programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH): -----

1. A NGPH deu origem à produção de um conjunto legislativo muito expressivo na área da habitação, com particular destaque para a Lei de Bases da Habitação (Lei nº 68/2019) e o Programa 1º Direito (Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho), com repercussões nas várias dimensões de atuação do Município na área da habitação, destacando-se a ELH como documento estruturador; -----

2. Cabe à Câmara Municipal de Guimarães acompanhar e operacionalizar as novas políticas públicas de habitação, no sentido de garantir o acesso de todos a uma habitação digna, entendida num sentido alargado de habitat; -----

3. A **CASFIG** possui uma vasta experiência na área da habitação, estando o seu corpo técnico especialmente habilitado nesse domínio, mantendo um relacionamento próximo com os organismos que tutelam esta área, com destaque para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU); -----

4. Por tudo o que vem de ser dito, reconhece-se a esta empresa local especial vocação e aptidão técnica para acolher no seu seio os serviços de apoio à promoção de soluções habitacionais a pessoas que vivem em condições habitacionais indignas, no âmbito do 1º Direito; -----

5. Neste sentido, entende o **MUNICÍPIO** que deve cometer à **CASFIG** todas as competências passíveis de delegação à luz dos programas de apoio à promoção e operacionalização de soluções habitacionais a pessoas que vivem em condições habitacionais indignas, com especial destaque o programa 1º Direito; -----

f) Ao nível do tratamento, limpeza e manutenção das áreas ajardinadas dos empreendimentos de habitação social: -----

1. No âmbito da gestão patrimonial que lhe está estatutariamente cometida, a **CASFIG**



1

depara-se, frequentemente, com a necessidade de ser realizado o tratamento, a limpeza e a manutenção das zonas ajardinadas dos diferentes empreendimentos de habitação social municipal, cuja gestão é da sua responsabilidade; -----

2. O tratamento, manutenção e limpeza das zonas ajardinadas nos núcleos de habitação social têm um impacto determinante no tratamento que as famílias residentes dão ao empreendimento em que residem; -----

3. O Departamento dos Serviços Urbanos e Ambiente da Câmara Municipal de Guimarães (DSUA), atendendo o atual volume de trabalho e a escassez dos recursos humanos, não tem capacidade para executar, no corrente ano, os trabalhos de tratamento, limpeza e manutenção solicitados pela **CASFIG**; -----

g) A especificidade técnica e material da **CASFIG** habilitam-na a responder, com eficiência e eficácia, às exigências inerentes à prestação dos serviços referidos nas alíneas anteriores, uma vez que se encontra especialmente vocacionada para a área da habitação social; -----

h) A natureza do serviço prestado pela **CASFIG** reconduz-se à previsão da alínea c), do n.º 1 do artigo 48.º da mencionada Lei n.º 50/2012, configurando o modo como o mesmo é prestado ao **MUNICÍPIO**, por mandato administrativo, ao tipo de prestação subsumível ao disposto no n.º 2 do artigo 36.º da mesma Lei n.º 50/2012; -----

i) O **MUNICÍPIO** decidiu contratar a **CASFIG**, com dispensa de observância de um procedimento de contratação prévio, nos termos admitidos no n.º 2 do artigo 5.º do Código dos Contratos Públicos, pelos seguintes motivos: -----

1. Exerce, sobre a **CASFIG** e sobre a sua atividade, de forma isolada, não apenas uma influência dominante, nos termos do n.º 1, do art.º 19.º da referida Lei n.º 50/2012, mas também e inclusive um controlo em tudo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços, em resultado da detenção da totalidade do capital social da empresa; -----

2. A **CASFIG** desenvolve praticamente toda a sua atividade em benefício exclusivo do **MUNICÍPIO**; -----

3. A **CASFIG** encontra-se apta a exercer, para o **MUNICÍPIO**, os serviços compreendidos no presente contrato, habilitação essa que realizou nos termos previstos no Capítulo VIII do Título II da parte II do Código dos Contratos Públicos, por aplicação do disposto no n.º 7 do artigo 5.º daquele Código, não tendo sido prestada caução, por tal não ser obrigatório; -----

4. A externalização, na **CASFIG**, da atividade de manutenção, desenvolvida através do processo próprio e específico, enquadrada pelo artigo 6.º da referida Lei n.º 50/2012, implica que a presente contratação se apresente como imprescindível para a realização do interesse público municipal inerente ao normal e regular funcionamento dos equipamentos, edifícios e infraestruturas municipais e ao atendimento prestado a situações de carência habitacional do concelho; -----

5. A Câmara Municipal de Guimarães, na sua reunião de 29 de novembro de 2022, determinou a adjudicação à **CASFIG** do presente contrato, tendo, por intermédio da mesma deliberação, aprovado a minuta do contrato; -----

6. A relação jurídica constituída pelo presente contrato assume natureza administrativa, nos termos do artigo 278.º do Código dos Contratos Públicos; -----

7. A **CASFIG** planeou, mobilizou e comprometeu os seus recursos internos, humanos e materiais, em correspondência ao seu plano de atividades para o ano 2023, constituindo a sua contratação, por parte do **MUNICÍPIO**, um dos pressupostos em que estão suportadas as projeções compreendidas nos instrumentos de gestão previsionais apresentados à Câmara Municipal de Guimarães; -----

Entre os outorgantes é acordado celebrar o presente contrato, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da aludida Lei n.º 50/2012, subordinado às



1.

seguintes cláusulas, que as partes livremente determinam e reciprocamente aceitam: ----

Cláusula 1.ª

(Objeto)

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO** comete à **CASFIG** a responsabilidade de execução das seguintes ações: -----

1. Apoio e acompanhamento social na área da habitação social do Concelho de Guimarães (carências habitacionais); -----
2. Instrução de processos de concursos ou candidaturas para atribuição de novas habitações sociais e habitações sociais já existentes; -----
3. Aplicação do Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social; -----
4. Aplicação do Regulamento Municipal de Atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento, designadamente no que se refere à instrução de todo o processo até à elaboração da proposta de candidatura, bem como de todos os atos subsequentes à sua aprovação (pagamento da subvenção aos beneficiários, acompanhamento das respetivas famílias, controlo e fiscalização do Acordo de Desenvolvimento e Acompanhamento, recolha trimestral de elementos, etc.); -----
5. Gestão das plataformas eletrónicas afetas aos programas públicos de financiamento na área da habitação; -----
6. Apoio e acompanhamento técnico a cidadãos residentes no Concelho de Guimarães, no âmbito das políticas públicas de apoio na área da habitação, nomeadamente na instrução de processos de candidatura a financiamento a submeter pelo **MUNICÍPIO** nas respetivas plataformas; -----
7. Assegurar a atualização permanente da Estratégia Local de Habitação (ELH), propondo a sua atualização nos órgãos competentes, sempre que tal se justificar e os prazos definidos por lei o permitirem; -----

8. Elaborar manuais de divulgação e apoio, para divulgação pública dos apoios existentes; -----
9. Elaborar e propor ao **MUNICÍPIO** documentos reguladores da operacionalização das políticas públicas de financiamento na área da habitação, sempre que estas o exigem, nomeadamente Regulamentos; -----
10. Estabelecer contactos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), sempre que tal for necessário para a boa execução do presente contrato; -----
11. Manutenção, tratamento e limpeza das áreas ajardinadas de todos os empreendimentos de habitação social municipal cuja gestão é da responsabilidade da **CASFIG**; -----

Cláusula 2.^a

(Mandato administrativo)

1. A **CASFIG**, para cumprimento do objeto do presente contrato, atuará em nome próprio e no interesse do **MUNICÍPIO**. -----
2. Para cumprimento do objeto do presente contrato, a **CASFIG** mobilizará os seus recursos internos, humanos e materiais, e promoverá a perfeita e oportuna execução das ações que lhe estão cometidas. -----
3. Cabe ao **MUNICÍPIO** providenciar à **CASFIG** os meios que a habilitem ao cumprimento das responsabilidades inerentes à observância das ações que lhe estão cometidas. -----

Cláusula 3.^a

(Poderes de gestão)

A outorga do presente contrato constitui autorização bastante para a **CASFIG** praticar todos os atos de administração, técnicos, jurídicos, económico-financeiros e materiais necessários à correta execução dos serviços que lhe estão cometidos. -----



1.

Cláusula 4.^a

(Poderes do Município)

1.- O **MUNICÍPIO** fica investido nos poderes administrativos do contraente público, nos termos do disposto no artigo 302.º do Código dos Contratos Públicos, podendo, designadamente: -----

a) Dirigir o modo de execução da prestação da **CASFIG**; -----

b) Fiscalizar o modo de execução do presente contrato pela **CASFIG**; -----

c) Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo do presente contrato e ao modo de execução das prestações nele previstas. -----

2.- As modificações ao contrato, nos termos previstos na alínea c), do número anterior, serão, preferencialmente, objeto de acordo endocontratual, nos termos previstos no artigo 310.º do Código dos Contratos Públicos. -----

3.- A **CASFIG** não se oporá às modificações referidas na alínea c) do n.º 1 da presente cláusula, cabendo ao **MUNICÍPIO** promover ou garantir a reposição do equilíbrio financeiro do contrato sempre que de tal modificação, ou por verificação de outra causa superveniente e relevante, resulte alteração dos pressupostos com base nos quais a **CASFIG** determinou o valor das prestações a que se obrigou, pressupostos esses que são do conhecimento do **MUNICÍPIO**. -----

Cláusula 5.^a

(Incorporação no património municipal)

Todas as ações de recuperação e manutenção promovidas pela **CASFIG** terão por objeto o património físico integrado na esfera jurídica do **MUNICÍPIO**, ficando, deste modo, o resultado pretendido com o presente contrato integrado e incorporado, de forma direta, automática e sem necessidade de qualquer outra formalidade, no património municipal. -----

Cláusula 6.^a

(Preço)

1. O **MUNICÍPIO**, a título de contrapartida pelo desenvolvimento e prossecução das ações cometidas na área da habitação, inscritas no presente contrato, remunerará a **CASFIG** com o montante de **€257.293,68** (duzentos e cinquenta e sete mil duzentos e noventa e três euros e sessenta e oito centimos), apurado em função dos encargos de gestão, de acordo com o documento junto ao presente contrato, que constitui o seu **Anexo 1**. -----
2. A remuneração prevista no número anterior será paga à **CASFIG** em doze prestações periódicas mensais no valor de €21.441,14 (vinte e um mil quatrocentos e quarenta e um euros e catorze centimos) a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2023. -----
3. O IVA será liquidado nos termos legais em vigor. -----

Cláusula 7.^a

Gestor do contrato

Nos termos do artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, fica designado como gestor de contrato a Chefe da Divisão para a Coesão e Desenvolvimento Social, Alexandra Isabel Quinta Cunha, a quem compete acompanhar permanentemente a execução do contrato e assegurar a qualidade do trabalho, medindo os níveis de desempenho do cocontratante e a execução financeira, técnica e material do contrato. Caso o gestor detete desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, deve comunicá-los, de imediato, ao órgão competente, propondo, em relatório fundamentado, as medidas corretivas que, em cada caso, se revelem adequadas. -----

Cláusula 8.^a

(Prazo)

O presente contrato vigora de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2023. -----



1

Cláusula 9.ª

Princípio de Cooperação

O primeiro e os segundos outorgantes, nas indicadas qualidades, obrigam-se, mutuamente, a cooperar entre si no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente contrato. -----

O primeiro outorgante declarou que a despesa relativa a este contrato encontra-se cabimentada pela proposta de cabimento nº 5751, de 29 de novembro de 2022, correspondendo-lhe o compromisso nº 6833 de 29 de novembro de 2022, ambos transitados de 2022 para 2023, com os n.ºs de cabimento e compromisso 242 e 6833, respetivamente. -----

Declararam os segundos outorgantes: -----

- Que se obrigam a cumprir os deveres previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, doravante RGPD, e demais legislação relativa à proteção de dados pessoais aplicáveis ao presente contrato, assegurando os direitos dos seus titulares. -----

- Que as definições de “responsável pelo tratamento”, “subcontratante”, “titular dos dados”, “dados pessoais” e “tratamento de dados” têm o significado que lhes é atribuído no RGPD, comprometendo-se, em nome da **CASFIG**, a assegurar, para os efeitos do presente contrato: -----

a. Que protegem a confidencialidade dos dados aos quais tenha acesso; **b.** Que as pessoas autorizadas a tratarem os “Dados Pessoais” estão sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade; **c.** A implementar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteger os “Dados Pessoais do Município” contra tratamento ilegal ou não autorizado e destruição acidental ou perda; **d.** A notificar imediatamente, após o seu conhecimento, qualquer evento que possa resultar numa

violação da confidencialidade ou proteção dos dados, no âmbito do presente contrato. --

- Que, para a sua representada, aceitam o presente contrato nos termos exarados, declarando conhecer o conteúdo e teor dos documentos atrás referidos. -----

Pelos segundos outorgantes foram exibidos: a) Uma certidão comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, emitida em 7 de dezembro de 2022 pelo 1º Serviço de Finanças de Guimarães; b) Uma declaração comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação contributiva regularizada para com a Segurança Social, emitida em 7 de dezembro de 2022; c) Uma declaração em como a sua representada não se encontra em nenhuma das situações previstas no art.º 55º do Código dos Contratos Públicos, datada de 30 de novembro de 2022; d) Documentos emitidos pelo Ministério da Justiça em 6 e 9 de dezembro de 2022, comprovativos de que os titulares dos órgãos sociais da **CASFIG** não foram condenados por sentença transitada em julgado pelos crimes de participação em atividades de uma organização criminosa, corrupção, fraude e branqueamento de capitais. -----

Outorgado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes. -----

Município de Guimarães, 25 de janeiro de 2023

O primeiro outorgante: _____

Os segundos outorgantes: _____

domingo algar?
Reela Antónia & António
Salgado



1.

ANEXO 1 A QUE SE REFERE O NÚMERO 1 DA CLÁSULA 6ª DO CONTRATO

ENCARGOS DE GESTÃO (valores anuais)		
AÇÃO DELEGADA	RECURSOS AFETOS	CONTRAPARTIDA REMUNERATÓRIA
ACOMPANHAMENTO SOCIAL NA ÁREA DA HABITAÇÃO SOCIAL DO CONCELHO DE GUIMARÃES (CARÊNCIAS HABITACIONAIS)	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 25% do valor remuneratório de um administrativo)	93.293,15 €
	Material e Consumíveis	1.200,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	950,00 €
	Combustível	1.500,00 €
SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 50% de valor remuneratório de um administrativo)	98.177,43 €
	Encargos administrativos	600,00 €
	Material e Consumíveis	1.600,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	1.300,00 €
	Combustível	600,00 €
OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DE GUIMARÃES (1º DIREITO) E DE TODOS OS PROGRAMAS QUE COMPÕEM A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH)	Recursos humanos (valor remuneratório de 1 técnico superior e 60% do valor remuneratório de um técnico superior)	30.252,00 €
	Material informático e consumível	1.200,00 €
	Comunicações (internet, telefone, correio)	950,00 €
	Combustível	1.300,00 €
	Estudos e projetos	5.000,00 €
TRATAMENTO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO SOCIAL	Recursos humanos (valor remuneratório de um Assistente Operacional e de dois beneficiários do programa CEI+ - IEFP)	17.121,10 €
	Água e eletricidade	150,00 €
	Combustível	950,00 €
	Máquinas e equipamento de proteção	1.150,00 €
TOTAL		257.293,68 €

