



CONTRATO PROGRAMA

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 n.º 505 948 605, com sede com domicílio profissional 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 n.º 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão n.º 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE GUIMARAES, EM, UNIPessoal, LDA”**, na qualidade de, respetivamente, 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 Rua Capitão Alfredo Guimarães, n.º 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, do concelho de Guimarães, 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, a quem cumpre, de conformidade com o seu objeto principal constante do n.º 1 do artigo 3.º dos seus Estatutos, a promoção e gestão do património imobiliário habitacional, em especial e primordialmente, as habitações

- sociais do Município de Guimarães; -----
- b) O **MUNICÍPIO** é o único titular do capital social da **CASFIG**; -----
- c) De acordo com os n.ºs 2 e 3 do art.º 3º dos seus Estatutos, a **CASFIG**, no âmbito socioeconómico, pode também criar e exercer serviços de apoio e acompanhamento social no domínio das carências habitacionais na área do **MUNICÍPIO** de Guimarães; a **CASFIG** exercerá ainda todas as actividades que, acessoriamente, digam respeito ao seu objeto e não sejam excluídas por lei; -----
- d) Nos termos estatutários, a gestão do parque habitacional abrange, designadamente, as funções de vigilância e supervisionamento, de assegurar a manutenção do parque habitacional por parte dos inquilinos, de cobrança de rendas ou outros quantitativos devidos pela utilização dos fogos arrendados, de elaboração de propostas de atualização de rendas, de prestar apoio e acompanhamento técnico aos agregados familiares arrendatários, de elaboração de estudos e projetos, de promover permutas de fogos e de assegurar a ligação com as entidades promotoras de habitação social; -----
- e) A **CASFIG** está estruturada e organizada por forma a assegurar a gestão especializada do parque de habitacional municipal, desde o atendimento aos munícipes, à gestão e fiscalização da ocupação das habitações sociais, incluindo a prática de ações preventivas e planeadas, tendo em vista a conservação, manutenção e recuperação do edificado; -----
- f) A concentração numa única estrutura jurídica e organizacional das competências técnicas necessárias à criteriosa gestão do parque habitacional e demais infraestruturas municipais, nas suas diferentes valências, permite superar constrangimentos evidenciados na orgânica do **MUNICÍPIO**, onde tais aptidões se encontram dispersas por vários departamentos e divisões, fruto da natural dimensão e da estrutura vertical da sua organização. -----



g) Por esta razão, a **CASFIG**, aliando a especialização à agilidade da sua gestão, consegue intervir no parque habitacional municipal, nas suas diferentes dimensões, de forma integrada, com mais celeridade, superando as demoras que a estrutura municipal impunha à concretização de tais procedimentos; -----

h) A **CASFIG** tem como receita da sua atividade corrente, de gestão e manutenção do parque habitacional, o recurso às rendas por ele geradas e que, para aquele efeito, ficam na sua disponibilidade; -----

i) A Assembleia Municipal, em sessão de 21 de dezembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de 29 de novembro de 2022, aprovou o presente contrato-programa, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 47.º da referida Lei n.º 50/2012, aprovado também pela **CASFIG** por deliberações do Conselho de Gestão de 8 de novembro de 2022 e da Assembleia Geral de 10 de novembro de 2022;

j) O fiscal único da **CASFIG** emitiu, nos termos previstos na alínea c), do n.º 6, do artigo 25.º, do citado diploma legal, parecer prévio sobre a celebração do presente contrato-programa; -----

Entre ambos os outorgantes é acordado celebrar o presente contrato-programa, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 50.º da aludida Lei n.º 50/2012, subordinado às seguintes cláusulas, que as partes livremente determinam e reciprocamente aceitam: -----

I – Disposições Gerais

Cláusula 1.ª

(Objeto e missão)

1. O presente contrato-programa determina, concretiza e especifica os objetos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pela Câmara Municipal de Guimarães no artigo 5º dos Estatutos da **CASFIG**. -----

2. Os objetivos setoriais a prosseguir pela **CASFIG** correspondem aos fixados no seu plano de atividades, comunicado à Câmara Municipal de Guimarães, nos termos do disposto no artigo 42.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto. -----

3. As cláusulas seguintes definem os termos jurídicos, financeiros e materiais segundo os quais será disciplinada a atuação e o funcionamento da **CASFIG**. -----

Cláusula 2.ª

(Execução)

1. A **CASFIG**, para efeitos de execução do presente contrato-programa e para cumprimento do seu objeto social, praticará todos os atos jurídicos, administrativos e materiais necessários à gestão que lhe foi delegada. -----

2. Os poderes confiados à **CASFIG**, para além dos atos expressamente indicados nas cláusulas do presente contrato-programa, incluirão os demais que, por preparatórios, complementares ou subsidiários daqueles, se venham a revelar necessários, adequados ou indispensáveis à perfeição da gestão confiada. -----

3. Salvo quando expressamente indicado no presente contrato-programa, a **CASFIG** adotará os procedimentos, na gestão do parque habitacional do **MUNICÍPIO** e no exercício da atividade da sua manutenção, que, no seu entender, se mostrem legal e tecnicamente mais adequados. -----

II – Gestão do Parque Habitacional

Cláusula 3.ª

(Parque habitacional)

1. Os poderes de gestão confiados à **CASFIG** têm por objeto o parque habitacional do Município. -----

2. Os bens que integram o parque habitacional, para efeitos do disposto no número anterior, são os seguintes: -----



Todos os fogos da propriedade do **MUNICÍPIO**, independentemente da existência, ou não, de título que legitime o direito, a sua posse ou a sua ocupação por terceiro, bem como as lojas, caves, arrumos, garagens e outros equipamentos. -----

3. Os poderes confiados no presente título à **CASFIG**, reportados aos fogos habitacionais, consideram-se igualmente reconhecidos, nos precisos termos e com as alterações necessárias, aos equipamentos ali referenciados. -----

Cláusula 4.^a

(Obrigações e responsabilidades de gestão do parque habitacional)

1. Os poderes de gestão confiados à **CASFIG** e para os quais está aquela devidamente mandatada são os seguintes: -----

a) Promover a gestão integrada e participada do património habitacional do **MUNICÍPIO** consoante o que lhe for designado pela tutela; -----

b) Promover uma adequada administração patrimonial e social, designadamente, organizando e mantendo atualizado o cadastro de bens imóveis e um banco de dados relativos aos seus residentes quando se relacionem com as respetivas necessidades habitacionais e salvaguardando-se sempre os direitos de personalidade, constitucional e legalmente consagrados, em especial no tocante à reserva da intimidade e vida privada;

c) Assegurar a correta ocupação dos fogos; -----

d) Assegurar todo o processo administrativo de cobrança das rendas devidas pela utilização dos fogos, procedendo às respetivas atualizações; -----

e) Assegurar todo o processo administrativo de cobrança dos valores de condomínio devidos pela utilização das zonas comuns, procedendo às respetivas atualizações; -----

f) Promover a permuta dos fogos e respetivos agregados familiares de forma a rentabilizar os recursos da **CASFIG** e do **MUNICÍPIO**; -----

g) Assegurar, designadamente por ações de vigilância e supervisionamento, a boa

- manutenção do parque habitacional por parte dos inquilinos; -----
- h) Promover obras de reparação e manutenção das habitações, assegurando a boa preservação do edificado; -----
- i) Promover ações de formação e informação junto das populações; -----
- j) Elaborar estudos e propostas de atualização de rendas; -----
- k) Elaborar estudos e propostas de respostas habitacionais para além das já praticadas por via do alojamento convencional; -----
- l) Elaborar estudos e projetos. -----
2. No exercício dos poderes de gestão ficam compreendidos os poderes de administração e de disposição dos bens, nos termos definidos nas cláusulas seguintes. --

Cláusula 5.^a

(Funções)

1. No poder de organizar e executar os processos de atribuição e gestão de fogos estão compreendidas as funções de: -----
- a) Proceder ao levantamento do quadro físico e social do património habitacional, atualizando sistematicamente os elementos relativos aos agregados familiares; -----
- b) Decidir sobre os pedidos de coabitação, sucessão, transferência e permuta dos fogos sociais e submeter à aprovação do **MUNICÍPIO** a decisão de propostas de alojamento;
- c) Outorgar diretamente, na qualidade de mandatária do **MUNICÍPIO** e no uso de competências delegadas, títulos de ocupação imobiliária. -----
2. No poder de assegurar a correta ocupação dos fogos estão compreendidas as funções de: -----
- a) Executar atos de fiscalização no âmbito da ocupação e da vacatura dos fogos municipais; -----
- b) Proceder à instrução dos processos necessários de forma a poderem ser



1.

desencadeados os procedimentos administrativos e contenciosos tendo em vista a atuação em caso de incumprimento pelos arrendatários ou por outros titulares de direitos de ocupação de fogos municipais, ou que sobre eles exerçam poderes de facto. -----

3. No poder de assegurar todo o processo administrativo de cobrança das rendas e condomínios devidos pela utilização dos fogos estão compreendidas as funções de: -----

- a) Definir e aplicar os quantitativos devidos por ocupação dos fogos municipais; -----
- b) Cobrar os quantitativos devidos por ocupação, aplicar as respetivas indemnizações moratórias e emitir os competentes recibos; -----
- c) Cobrar os quantitativos devidos pelos condomínios e emitir os competentes recibos;
- d) Identificar as situações em matéria de não pagamento de quantitativos devidos por ocupação. -----

4. Para além dos atos que se encontrem compreendidos nos números anteriores, a CASFIG tem legitimidade para praticar quaisquer outros atos e formalidades, de caráter instrumental ou material, indispensáveis para dar corpo e conteúdo à delegação. -----

Cláusula 6.^a

(Situações de incumprimento)

- 1. Sempre que a CASFIG identifique situações de incumprimento das obrigações e demais prescrições decorrentes dos títulos que legitimam a ocupação dos bens municipais enquadrará os respetivos fundamentos para eventuais efeitos contenciosos.
- 2. A promoção de eventuais mecanismos administrativos ou contenciosos destinados a agir sobre as situações de incumprimento compreende-se nos poderes delegados à CASFIG por via deste contrato-programa. -----

Cláusula 7.^a

(Representação)

- 1. No exercício dos específicos poderes de gestão do parque habitacional, nos termos

do n.º 2, da cláusula 3.ª, do presente contrato-programa, a **CASFIG** atuará sempre em nome próprio, mas com a referência de que o faz ao abrigo de uma delegação de poderes operada pelo **MUNICÍPIO**. -----

2. Ao Conselho de Gestão da **CASFIG**, com o enquadramento estatutário definido, caberá representar e exercer os poderes que decorrem do presente contrato-programa. ---

3. Os efeitos jurídicos dos atos praticados e dos contratos outorgados pela **CASFIG**, nos termos do número anterior, projetam-se, direta e automaticamente, na esfera e no património municipal. -----

III – Manutenção do Parque Habitacional, Infraestruturas, Equipamentos e demais ações complementares

Cláusula 8.ª

(Âmbito)

1. A **CASFIG** procederá à manutenção do parque habitacional sob a sua gestão, responsabilizando-se pela execução das necessárias obras de reparação e manutenção do edificado. -----

2. As ações e atividades indicadas no número anterior serão, sempre que for possível, financiadas diretas e autonomamente pela **CASFIG**, por recurso às respetivas receitas. -

3. A **CASFIG** executará, ainda, as demais ações que, ao abrigo de contratação específica, mais concretamente nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da referida Lei n.º 50/2012, o **MUNICÍPIO** nela venha a determinar. -----

Cláusula 9.ª

(Subcontratação)

1. A atribuição à **CASFIG** das ações previstas na cláusula anterior compreende, designadamente, a faculdade de proceder à aquisição de serviços, projetos, empreitadas ou de quaisquer outras prestações tidas por indispensáveis para assegurar a sua



1.

atividade. -----

2. Nas situações a que alude o número anterior, a **CASFIG** atuará como entidade contratante e dona da obra para todos os efeitos das disposições legais aplicáveis. -----

Cláusula 10.ª

(Informações)

A **CASFIG** informará periodicamente o **MUNICÍPIO** do resultado da sua atividade e, sempre que este último solicite, prestará qualquer esclarecimento adicional sobre o calendário de execução dos trabalhos, planos de realização das despesas ou outras que julgue convenientes. -----

IV – Receitas

Cláusula 11.ª

(Rendas e outros quantitativos)

As rendas devidas pela utilização do parque habitacional constituem receita própria da **CASFIG**, que as afetará à promoção das ações de manutenção preventiva e corrente do edificado de habitação municipal e à cobertura financeira dos custos da estrutura afetos a estas ações. Para o ano de 2023, a **CASFIG** estima o valor de €360.000,00 (trezentos e sessenta mil euros) de receitas em rendas. -----

Cláusula 12.ª

(Subsídios à exploração)

A larga maioria dos arrendamentos do parque habitacional municipal rege-se pelo Regime de Renda Apoiada, que faz depender o valor mensal da renda do rendimento mensal líquido da família, corrigido nos termos da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto. -----

A receita anual prevista revela-se, assim, insuficiente para dar cabal cumprimento às obrigações assumidas pela **CASFIG**, pelo que lhe será atribuído pelo **MUNICÍPIO** um

subsídio à exploração no montante de €188.412,00 (cento e oitenta e oito mil quatrocentos e doze euros), dos quais €150.100,00 (cento e cinquenta mil e cem euros) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social e €38.312,00 (trinta e oito mil trezentos e doze euros) ao cumprimento de todas as responsabilidades de gestão que lhe estão cometidas, de acordo com o documento junto ao presente contrato, que constitui o seu **Anexo 1**. -----

O subsídio à exploração será pago pelo **MUNICÍPIO** à **CASFIG** em doze prestações periódicas mensais no valor de 15.701,00 (quinze mil setecentos e um euros), a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2023. -----

V Outras Disposições

Cláusula 13.^a

(Indicadores de desempenho organizacional)

O desempenho organizacional da **CASFIG**, e a produtividade por ela assegurada, anualmente, será medido, através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o **MUNICÍPIO** com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção corrente, preventiva e reativa que constitui o processo através do qual a empresa cumpre o seu objeto social, indicadores esses que são enunciados nas cláusulas seguintes. -----

Cláusula 14.^a

(Indicadores de eficácia)

1. O serviço prestado pela **CASFIG** será medido através dos indicadores de eficácia previstos nos números seguintes. -----
2. A eficácia da **CASFIG**, ao nível da cobrança de situações de incumprimento do pagamento dos quantitativos devidos por ocupação dos fogos municipais, competência que lhe está delegada pelo presente contrato-programa, será medida através dos



1.

seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz:** contratualização de Acordos de pagamento de rendas em atraso com todos os arrendatários com dívidas de renda e/ou condomínio, salvo as situações de contencioso atinentes à recusa de pagamento por parte do inquilino; b) **Prestação eficaz:** contratualização de Acordos de pagamento de rendas em atraso com **90%** dos arrendatários com dívidas de renda e/ou condomínio, salvo as situações de contencioso atinentes à recusa de pagamento por parte do inquilino; c) **Prestação ineficaz:** contratualização de Acordos de pagamento de rendas em atraso com menos de **90%** dos arrendatários com dívidas de renda e/ou condomínio, salvo as situações de contencioso atinentes à recusa de pagamento por parte do inquilino. -----

3. A eficácia da **CASFIG**, ao nível da organização e atualização do cadastro de bens imóveis e do banco de dados dos seus residentes relativos à habitação (Fichas Técnicas), competência que lhe está delegada pelo presente contrato-programa, será medida através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz:** organizar e atualizar o cadastro de bens imóveis e do banco de dados dos seus residentes relativos à habitação (Fichas Técnicas), em prazo inferior a **20 dias** após verificada alteração; b) **Prestação eficaz:** organizar e atualizar o cadastro de bens imóveis e do banco de dados dos seus residentes relativos à habitação (Fichas Técnicas), em prazo igual ou inferior a **30 dias** após verificada alteração; c) **Prestação ineficaz:** organizar e atualizar o cadastro de bens imóveis e do banco de dados dos seus residentes relativos à habitação (Fichas Técnicas), em prazo superior a **30 dias** após verificada alteração. -----

4. A eficácia da **CASFIG**, ao nível do cumprimento do plano anual de investimento (pequenas obras de reparação e manutenção) previsto no seu Plano Previsional e Orçamento, através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz:** cumprimento do plano anual de investimento (pequenas obras de reparação e manutenção) em número

e/ou valor superior a 90%; b) **Prestação eficaz**: cumprimento do plano anual de investimento (obras de reparação e manutenção) em número e/ou valor igual ou superior a 80%; c) **Prestação ineficaz**: cumprimento do plano anual de investimento (pequenas obras de reparação e manutenção) em número e/ou valor inferior a 80%. -----

Cláusula 15.^a

(Indicadores de eficiência)

1. A produtividade da **CASFIG** será medida através dos indicadores de eficiência previstos nos números seguintes. -----

2. Sem prejuízo do disposto na lei, a eficiência da **CASFIG**, ao nível do cumprimento da aplicação e atualização dos quantitativos devidos por ocupação dos fogos municipais, será medida pelos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficiente**: assegurar a atualização das rendas em Regime de Renda Apoiada em prazo inferior a **10 dias** após a confirmação documental de alteração de rendimentos; b) **Prestação eficiente**: assegurar a atualização das rendas em Regime de Renda apoiada em prazo igual ou inferior a **15 dias** após a confirmação documental de alteração de rendimentos; c) **Prestação ineficiente**: assegurar a atualização das rendas em Regime de Renda apoiada em prazo superior a **15 dias** após a confirmação de alteração de rendimentos. -----

3. A eficiência da **CASFIG**, ao nível do prazo (médio) decorrido entre a vacatura de uma habitação e a sua ocupação por via de realojamento, será medida pelos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficiente**: o prazo (médio) decorrido entre a vacatura de uma habitação e a sua ocupação por via de realojamento é inferior a **30 dias úteis**, salvaguardando-se as habitações cujas obras de reparação obrigam a abertura de procedimento de empreitada ao abrigo do Código dos Contratos Públicos (CCP); b) **Prestação eficiente**: o prazo (médio) decorrido entre a vacatura de uma habitação e a sua ocupação por via de realojamento é igual ou inferior a **40 dias úteis**,



1.

salvaguardando-se as habitações cujas obras de reparação obrigam a abertura de procedimento de empreitada ao abrigo do CCP; c) **Prestação ineficiente**: o prazo (médio) decorrido entre a vacatura de uma habitação e a sua ocupação por via de realojamento é superior a **40 dias** úteis, por motivos exclusivamente atinentes à CASFIG, salvaguardando-se as habitações cujas obras de reparação obrigam a abertura de procedimento de empreitada ao abrigo do CCP. -----

Cláusula 16.ª

(Avaliação periódica)

O desempenho da CASFIG, à luz dos indicadores consignados nas cláusulas anteriores, será periodicamente objeto de avaliação, cujos resultados serão reportados semestralmente ao **MUNICÍPIO**. -----

Cláusula 17.ª

(Princípio de cooperação)

O primeiro e segundo outorgantes, na indicada qualidade, obrigam-se, mutuamente, a cooperar entre si no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente contrato-programa. -----

Cláusula 18ª

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 da Divisão de Desenvolvimento e Coesão 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

