

PLANO DE GESTÃO PREVISIONAL PARA O ANO ECONÓMICO DE 2026

PLANO PLURIANUAL 2026-2030



PLANO DE GESTÃO PREVISIONAL ANO 2026

Memória Descritiva



NOTA INTRODUTÓRIA

Em cumprimento da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que regula o regime jurídico da atividade empresarial local, e dos artigos 9.º e 10.º dos seus Estatutos, a CASFIG apresenta o Plano de Gestão Previsional para o ano de 2026 e o Plano Plurianual para os anos de 2026 a 2029.

Os documentos previsionais aqui propostos, que definem os objetivos setoriais a que nos propomos dar cumprimento, de acordo com as orientações políticas definidas pela Câmara Municipal de Guimarães, serão submetidos à apreciação e aprovação da Assembleia Geral, em cumprimento dos aludidos normativos legais.

Propõe-se que a atuação da CASFIG, na linha do seu objeto de intervenção, seja de natureza predominantemente social, valorizando a qualidade de vida da população que reside no parque habitacional de propriedade do Município e, não menos importante, das famílias que necessitam de apoio na área da habitação.

A CASFIG continuará, assim, a garantir a gestão social, patrimonial e financeira do parque de habitacional de interesse social do Município, mas também nas diferentes responsabilidades e competências que lhe estão delegadas pela Câmara Municipal. Estas competências concretizam-se em todos os serviços de apoio e acompanhamento social na área da habitação, nomeadamente a instrução e tramitação de candidaturas à atribuição de habitação social e consequente alojamento, instrução e tramitação de todos os processos de atribuição do subsídio municipal ao arrendamento (SMA), apoio técnico aos cidadãos vimaranenses na submissão de candidaturas aos programas Porta 65 e Porta 65+, submissão de candidaturas na Plataforma Eletrónica do Arrendamento Apoiado (eAA), apoio técnico na instrução de candidaturas e produção de documentos e estudos no âmbito dos Programas de apoio à habitação do Estado central, com destaque para o 1.º Direito. Acresce ainda a responsabilidade de garantir a boa manutenção das habitações municipais, bem como o tratamento, a manutenção e a limpeza das áreas ajardinadas dos diferentes empreendimentos de habitação social.

PARQUE HABITACIONAL COM GESTÃO DELEGADA À CASFIG	N.º DE PRÉDIOS
Sede da CASFIG - R. Capitão Alfredo Guimarães, nº 354 - Azurém	1
Salas de Condomínio e outros espaços	6
Empreendimento de Azurém	25
Rua da Fé (Monte Largo) - Azurém	1
Lugar do Bom Retiro - Azurém	2
Lugar da Taipa ou Além, Lote 5, nº 155 - Caldelas	2
Bairro da Arcela - Costa	3
Quinta da Azenha - Costa	1
R. Monsenhor António Araújo Costa, 135 - Costa	2
Parque das Hortas, nº 312 - Costa	1
Empreendimento de Creixomil	72
Atouguia - Rua H - Creixomil	2
Atouguia - Rua A - Creixomil	3
Rua Cruz de Pedra - Creixomil	9
Quinta da Honra - Creixomil	1
Empreendimento de Mataduchos - Fermentões	60
Empreendimento de Monte S. Pedro - Fermentões	39
Empreendimento de Coradeiras - Fermentões	98
Rua da Rebanha - Guardizela	1
Empreendimento de Mesão Frio	24
Bairro Leão XIII - Oliveira do Castelo	12
Rua da Arcela, nº 58 - Oliveira do Castelo	1
Rua de Santa Maria - Oliveira do Castelo	3
Praça de S. Tiago - Oliveira do Castelo	1
Praceta Guilherme Faria, nº 1 e nº2 - Oliveira do Castelo	2
Rua Abel Salazar - Oliveira do Castelo	4
Rua Dr. João Antunes Guimarães, nº 280, R/C Dto. - Oliveira do Castelo	1
Rua Manuel Peixoto, nº 270, 3.º Esq. - Creixomil	1
Empreendimento de Urgezes	32
Bairro Municipal de Urgezes	67
Bloco Habitacional de Urgezes	8
Bairro de Sernande (Candoso S. Martinho)	9
Bairro do Sardoal (R. Com. José Luís Pina) - Urgezes	6
TOTAL	500

I – HABITAÇÃO SOCIAL MUNICIPAL – ACOMPANHAMENTO E INTERVENÇÃO SOCIAL

O trabalho de acompanhamento e intervenção social e comunitária desenvolvido pela CASFIG junto dos inquilinos municipais, assenta numa política social de proximidade e planeamento estratégico.

A dimensão social do trabalho da CASFIG, que atua com especial incidência junto das famílias com maior vulnerabilidade socioeconómica, concilia o apoio de emergência com o apoio prolongado de natureza mais transformadora.

Nesta linha, o objetivo prioritário é a promoção do bem-estar social e económico dos inquilinos municipais, através da utilização de técnicas de intervenção social que contribuam para organizar, disponibilizar e mobilizar serviços e recursos que promovam o desenvolvimento e a capacitação dos indivíduos.

Cada uma das famílias residentes é encarada como única na sua dinâmica de funcionamento e a CASFIG intervém quando se verifica que sozinhas não conseguem dar resposta a um conjunto de alterações e dificuldades que enfrentam.

Nas ações de acompanhamento e intervenção social, a CASFIG privilegia o sentido da autonomia, para que cada inquilino consiga resolver e ultrapassar os problemas que desencadearam a sua situação de fragilidade e que esteve na origem do pedido de ajuda. É este o objetivo último do trabalho que desenvolvemos, muitas vezes feito de avanços e recuos, mas respeitando sempre as especificidades de cada família/indivíduo, a sua cultura e as competências que possui, para que se reconstrua e harmonize.

Este trabalho é realizado, sempre que possível e justificado, em articulação e cooperação interinstitucional, procurando complementar e tornar céleres as respostas sociais aos problemas dos cidadãos social e economicamente mais vulneráveis e em situação de pobreza e/ou exclusão social, nomeadamente os idosos, os desempregados, os portadores de deficiência ou saúde mental, os que se debatem com problemas de dependência e as famílias monoparentais.

I.1 – Emprego e Formação Profissional

O emprego é uma dimensão fundamental da vida de todos, não só pela dimensão económica que representa, mas também pela ligação social e pela rede de relações interpessoais que gera, uma vez que promove o sentido de pertença e facilita a integração na sociedade.

A CASFIG está especialmente atenta aos desempregados de longa duração, às famílias monoparentais (maioritariamente femininas) e às famílias unipessoais (maioritariamente masculinas), porque apresentam particular fragilidade, pelos escassos ou mesmo total ausência de rendimentos. Por esta razão, consideramos importante criar condições que potenciem a inserção socioprofissional e aumentem os níveis de qualificação destas franjas populacionais.

Pese embora o índice de empregabilidade das famílias residentes registe melhoras significativas, a população a quem a CASFIG presta o seu serviço (inquilinos municipais, beneficiários de SMA e candidatos aos diferentes apoios na área da habitação) encontram-se muitas vezes em situação de grande fragilidade face ao emprego, conjugada com salários baixos e a escassez de rendimentos. Esta vulnerabilidade tem consequências na vida das famílias, cujos membros apresentam, quase sempre, baixas qualificações escolares e profissionais, o que as coloca em situação de desvantagem no mercado de trabalho. De facto, o desemprego e o emprego precário, estão na génese de grande parte das realidades de exclusão social.

Assim se compreende que o emprego e a formação profissional, bem como o aumento dos níveis de qualificação, seja um dos eixos importantes no trabalho promovido pela CASFIG, pelo que daremos continuidade ao trabalho de parceria com os Gabinetes de Inserção Profissional locais (GIP)/IEFP e com as entidades formadoras do Concelho, no sentido de promover a integração da população desempregada em cursos de educação/formação ao abrigo do quadro comunitário e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Pretendemos ainda, pelos efeitos positivos que temos registado, dar continuidade à operacionalização de ações de promoção de autoconfiança e capacitação da população residente (adultos e jovens), valorizando as suas qualidades e competências profissionais como fatores determinantes para a integração no mercado de trabalho.

I.2 – Rendimento Social de Inserção (RSI)

O RSI é uma prestação pecuniária mensal atribuída às famílias que não conseguem viver sem a ajuda e a proteção do Estado. À data, cerca de 90 famílias residentes em habitação social municipal beneficiam deste regime não contributivo da Segurança Social, apresentando, todas elas, como dominador comum, grande carência económica.

A proximidade e o conhecimento que a CASFIG possui das famílias residentes permite, em sede do Núcleo Local de Intervenção (NLI), acompanhar os processos de cada um dos inquilinos municipais e prestar o devido apoio aos técnicos responsáveis.

Como membro do NLI, a CASFIG tem ainda a responsabilidade de instruir, analisar e dar seguimento aos processos dos beneficiários não residentes em habitação municipal, que nos são encaminhados no sentido de avaliar a possibilidade de dar solução aos seus problemas de habitação.

I. 3 – Rede Social de Guimarães

A CASFIG continuará a integrar as Comissões Sociais Interfreguesias (CSIF) *Comunidade Solidária* e *Couros*, bem como os diferentes grupos de trabalho constituídos na Rede Social de Guimarães e a Comissão Local de Acompanhamento Social (CLAS). A participação ativa na Rede Social é, para nós, importante, na medida em que promove uma maior e melhor racionalização dos recursos e da intervenção social no Concelho.

I. 4 – Educação

A educação é igualmente uma dimensão muito valorizada no trabalho de intervenção e acompanhamento desenvolvido pela CASFIG. Esta valorização resulta da convicção de que níveis de escolarização elevada originam menor probabilidade de desempenho de trabalhos desqualificados, que por sua vez diminui o risco de exposição a situações de vulnerabilidade, de pobreza e de exclusão social. É inegável que a educação influi decisivamente na vida dos indivíduos e das famílias, ao nível dos rendimentos e da empregabilidade, mas também no acesso à informação e à cultura.

Percursos escolares marcados pelo insucesso e o abandono precoce do sistema de ensino são ainda uma realidade no conjunto da população residente nas habitações que gerimos. Acresce a isto, o acompanhamento parental insuficiente, o desinteresse pela escola, os baixos índices de ambição escolar e a pouca valorização que lhe atribuem.

Inverter este quadro estrutural não é fácil e requer tempo de investimento e muito trabalho junto das famílias, com enfoque especial nas crianças e jovens, mas é, de facto, fundamental para combater as desigualdades de natureza socioeconómica.

Pese embora a persistência das dificuldades referidas, a aposta que ao longo dos anos a CASFIG tem feito na educação tem vindo a dar frutos, traduzindo-se, desde logo, no contínuo aumento do número de jovens residentes que frequentam o ensino superior ou que já o concluíram.

Num âmbito mais alargado, o eixo da educação integra também o desenvolvimento e a promoção de competências pessoais e sociais da população residente, em especial da população adulta. Acreditamos que é fundamental continuar a apostar na educação não formal, que promove hábitos, estimula capacidades intelectuais e rotinas de trabalho, o que, consequentemente, gera e potencia maior autonomia de vida e reforço motivacional. Propomos, por isso, concretizar ações nas áreas das competências parentais, da intervenção cívica da população jovem, da alimentação, da sustentabilidade ambiental, de hábitos de vida saudável, de gestão do economato, de igualdade de género, dos cuidados com os animais domésticos e da expressão artística.

I. 5 – Saúde

Nas ações de acompanhamento e intervenção social, a área da saúde reveste-se também de relevante importância, pela influência que exerce nas diferentes dimensões da vida da população residente (económica, social e relacional).

É inegável que as condições socioeconómicas e a vulnerabilidade social são fatores determinantes no acesso a recursos que podem minimizar as consequências da doença e promover a saúde dos indivíduos, podendo, por isso, condicionar a prevalência de doenças crónicas, de sofrimento psicológico, de comportamentos de adição e do acesso aos serviços de saúde.

Deste modo, num conceito mais lato, a pobreza é um obstáculo à melhoria da saúde da população, bem como à diminuição das desigualdades no acesso e fruição dos serviços de saúde.

No âmbito da saúde, os comportamentos aditivos merecem-nos particular atenção e empenho, por constituírem um fator de risco para a saúde dos indivíduos, mas também pelas consequências negativas que trazem para as dinâmicas das suas famílias e para as dinâmicas sociais e profissionais.

Reside aqui a grande importância de promover e incentivar estilos de vida saudáveis, com iniciativas de caráter informativo e de sensibilização, bem como o encaminhamento para os serviços de saúde especializados.

Assim, em paralelo com a aposta na prevenção e redução de danos, é fundamental dar continuidade ao acompanhamento e encaminhamento dos inquilinos municipais com problemas de saúde resultantes de comportamentos de adição para serviços especializados, como problemas oncológicos, de saúde mental, materno-infantis e outros. Como garante desta intervenção e acompanhamento, a CASFIG conta com a indispensável colaboração dos centros de saúde e respetivos médicos de família, do hospital Nossa Senhora de Oliveira, da unidade de psiquiatria do hospital de Braga, do Centro de Respostas Integradas (CRI), do IPO do Porto e da Rede Nacional de Cuidados Continuados Integrados.

I. 6 – Atividades de caráter Educativo, Cultural, Recreativo e Social

As atividades de carácter educativo, cultural, recreativo e social são de natureza complementar aos eixos de intervenção já aflorados neste documento. Estas ações permitem promover e facilitar a integração da população residente na comunidade e fortalece os laços de boa vizinhança, determinantes para a boa dinâmica relacional entre moradores de cada um dos núcleos residenciais. Ao mesmo tempo, é reforçada a proximidade e a confiança entre os inquilinos municipais e os trabalhadores da CASFIG, igualmente fundamental para o trabalho que desenvolvemos.

I - 6.1 - Centros de Recursos e equipamentos de lazer

Os Centros de Recursos existentes nos empreendimentos de Monte S. Pedro, Mataduchos e Coradeiras são espaços que disponibilizam um conjunto de atividades e equipamentos à população residente. Estes espaços permitem-nos implementar e desenvolver atividades de natureza social, formativa, cultural, desportiva e recreativa, não raras vezes em colaboração com instituições parceiras. A implementação destas estruturas revelou-se particularmente necessária nestes empreendimentos, pela grande concentração populacional e pelo elevado risco de exclusão social que apresentam.

I - 6.2 - Associação Cultural e Recreativa de Monte S. Pedro e Associação Juvenil Mataduchos

É intenção da CASFIG continuar a acompanhar de forma muito próxima a Associação Cultural e Recreativa de Monte S. Pedro/Fermentões, quer com o apoio técnico que muitas vezes nos solicitam quer com a concretização de parcerias em projetos comuns. Durante o ano de 2026, propomo-nos reforçar, junto dos seus responsáveis, a necessidade de revitalizar o trabalho comunitário e de intervenção cívica que desenvolvem.

I - 6.3 - Projeto COMvívência(s)

O Projeto COMvívência(s), aprovado pelo programa Partis & Art for Change e financiado pela Fundação Calouste Gulbenkian e pela Fundação La Caixa, tem como entidade promotora a Associação Paisagem Periférica e como parceiros a CASFIG, a Escola de Medicina da Universidade do Minho, a Delegação de Guimarães da Cruz Vermelha e o Departamento de Sociologia da Universidade do Minho como equipa de acompanhamento externo. O projeto tem como destinatários a população residente em habitação social gerida pela CASFIG e os estudantes do Curso de medicina da Universidade do Minho. Inspirado pelo mote do CUIDAR — de nós, dos outros, do ambiente e da comunidade — o projeto propõe estimular a prática do cuidado através do teatro e de diversas ações de convivência artística. Através de oficinas, encontros e experiências partilhadas, o COMvívência(s) transforma o ato de cuidar em gesto criativo e coletivo. Para os inquilinos municipais, a experiência tem fortalecido a autoestima, o bem-estar e o sentimento de pertença. Já para os estudantes de Medicina, o projeto constitui uma oportunidade única de repensar o conceito de saúde, reconhecendo no teatro uma prática capaz de desenvolver competências essenciais de comunicação, escuta e interação humana — dimensões fundamentais para o exercício de uma medicina mais empática e consciente.

I - 6.4 - Projetos da Comunidade - Capital Verde Europeia 2026

Respondendo ao repto lançado pela estrutura participativa da Comissão da Comunidade - Guimarães 26 capital Verde Europeia, com o objetivo de envolver ativamente os cidadãos, as empresas e as instituições na implementação de políticas de sustentabilidade, a CASFIG submeteu sete projetos a implementar nos diferentes núcleos de habitação social.

Do total de projetos submetidos, cinco mereceram a aprovação da Comissão da Comunidade, pelo que se projeta a sua implementação ao longo do ano de 2026, que pretendemos efetivar com a participação e envolvimento de todas as famílias residentes. As áreas de intervenção das ações propostas, pensadas em função das características da população e da área envolvente aos territórios de cada empreendimento, passarão pela formação ambiental, pela polinização, pela economia circular e pela eco memórias do espaço habitado.

I - 6.5 - Projeto TECER - Transformar, Empoderar, Concretizar, Envolver, Realizar

Concebido e operacionalizado pelo Mercado Azul, o projeto TECER - transformar, empoderar, concretizar, envolver, realizar, será dirigido a todos os jovens e adultos que residem nos diferentes empreendimentos de habitação social municipal. O projeto tem como grande objetivo reduzir o isolamento social, incentivando a formação de redes de apoio comunitário. Através de uma abordagem multidisciplinar, combina atividades de desenvolvimento pessoal, recreativa e de capacitação social.

I - 6.6 - Atividades - Períodos de férias letivas

O escasso recurso económico da maioria das famílias residentes não permite que as crianças e os jovens usufruam de atividades organizadas durante os períodos de férias letivas, com destaque para as férias de Verão. Reside aqui a importância dos programas de férias organizados pela CASFIG, que permitem ocupar os tempos livres das pausas letivas com um conjunto de atividades lúdicas, desportivas e pedagógicas, proporcionando a vivência de novas experiências, em contextos sociais diferentes.

II - IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ALTERNATIVAS AO ALOJAMENTO CONVENCIONAL

A habitação social representa um dos apoios públicos mais importantes para os cidadãos com menores rendimentos. Realmente, ela existe para pessoas em situação de grande vulnerabilidade socioeconómica e em condição de precariedade, insalubridade e insegurança habitacional, incluindo as vítimas de violência doméstica. O objetivo último da habitação social é, assim, o de melhorar a qualidade de vida das famílias, através do acesso a uma habitação digna e segura, fatores que impactam diretamente vários aspetos da vida quotidiana, como a saúde e o desempenho educativo e profissional.

À semelhança de todo o território nacional, o Concelho de Guimarães tem enfrentado grandes desafios no setor da habitação, nomeadamente no que respeita à acessibilidade económica, pelos valores de renda praticados no mercado privado, que constitui um obstáculo e um impedimento no acesso equitativo a uma habitação adequada.

É aqui que a intervenção pública na área da habitação é crucial, nomeadamente com a implementação de políticas públicas que promovam a construção de habitação de interesse social, a regeneração urbana e o apoio às famílias de menores rendimentos. Contudo, pese embora existam programas governamentais para apoiar famílias em situação de vulnerabilidade, a oferta de habitação social é ainda insuficiente para dar resposta à procura existente.

A Estratégia Local para a Habitação (ELH) do Município de Guimarães é o principal instrumento para a concretização de um conjunto de respostas aos problemas de indignidade habitacional existentes no Concelho. Esta resposta, que é difícil e demorada, terá que passar obrigatoriamente pela concretização, em simultâneo, de um conjunto de diferentes soluções, como a aquisição, a construção, a reconstrução, a reabilitação, a ampliação, o incentivo e/ou apoio financeiro, e a partilha de espaços habitacionais. Algumas destas respostas são já atendidas pelo Município de Guimarães, por via da atuação da CASFIG, pelo que é importante reforçar e alargar o âmbito de apoio. Outras deverão ser implementadas por forma a dar resposta aos problemas existentes.

Continuaremos disponíveis para colaborar na concretização das respostas existentes e na execução de novas soluções para os problemas nomeados na ELH, em colaboração com os serviços municipais, disponibilizando o nosso conhecimento, a nossa experiência e a nossa estrutura organizacional para os projetos de resolução dos diferentes problemas identificados.

II.1 – Subsídio Municipal ao Arrendamento (SMA)

Numa conjuntura de grande dificuldade no acesso à habitação, por conta dos valores de renda praticados no mercado de arrendamento privado, o SMA tem-se revelado essencial para garantir a estabilidade habitacional de muitas famílias, ajudando-as a lidar com os custos elevados do arrendamento, através da atribuição de uma subvenção mensal.

A CASFIG continuará a assumir a responsabilidade de operacionalizar e monitorizar, de acordo com o respetivo Regulamento Municipal, as candidaturas ao Subsídio Municipal ao Arrendamento, incluindo o pagamento mensal do subsídio às famílias beneficiárias.

Prevê-se, para o ano de 2026, um aumento dos pedidos de apoio no âmbito do SMA, pelo que a dotação orçamental deste subsídio será de €290.000,00 (duzentos e noventa mil euros).

Como garante de uma atribuição justa e equitativa do SMA, a atribuição das subvenções será feita com base no cumprimento escrupuloso do aludido Regulamento, assegurando a CASFIG uma gestão rigorosa, transparente e justa deste apoio. Será, por isso, proposta a celebração do correspondente contrato de transferência, como mais à frente se indica.

II.2 – Residências Partilhadas (RP)

O número elevado de candidaturas a habitação social de famílias unipessoais (constituídas por um só elemento) justifica a continuidade da implementação da modalidade de alojamento em Residência Partilhada.

Garantindo a autonomia e a privacidade que cada residente necessita e merece, as Residências Partilhadas definem-se como habitações partilhadas, por duas ou mais pessoas, que, de fora autónoma, coabitam o mesmo espaço habitacional, partilhando apenas as zonas comuns (cozinha e sala).

No ano de 2026, propomo-nos criar, pelo menos, mais uma residência partilhada, objetivo sempre dependente do número de habitações que ficarão vagas ao longo do ano, bem como das prioridades da sua atribuição.

II.3 – Porta 65 Jovem e Porta 65+

Os Programas *Porta 65 Jovem* e o *Porta 65+*, cuja gestão está sob a responsabilidade do Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), destinam-se às famílias jovens com idade igual ou inferior a 32 anos (*Porta 65*) e a agregados monoparentais e/ou que tenham registado uma quebra de rendimentos de pelo menos 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do período homologado do ano anterior, sem qualquer limite de idade (*Porta 65+*). Ambos os programas disponibilizam apoio financeiro para o arrendamento.

A obrigatoriedade de submissão de candidaturas por via eletrónica, em plataforma criada para o efeito, leva muitos cidadãos vimaranenses a solicitar o apoio técnico da CASFIG para a submissão das candidaturas, apoio esse que continuaremos a assegurar.

II.4 – Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1º Direito tem o objetivo de dar resposta, por via do financiamento às autarquias e proprietários particulares (beneficiários diretos), às famílias que residem em condições de habitabilidade indigna [precariedade, insalubridade, insegurança, sobrelotação e inadequação]. Disponibiliza financiamento, público e privado, para as soluções habitacionais de aquisição, arrendamento, reabilitação e construção, soluções essas que estão, obrigatoriamente, sinalizadas na ELH do respetivo Concelho. A responsabilidade da gestão deste Programa está igualmente atribuída ao IHRU.

A CASFIG continuará totalmente disponível para trabalhar com o Município na operacionalização das soluções definidas no documento, prestando a colaboração e o apoio técnico necessários à boa execução da ELH, na medida em que o seu trabalho, conhecimento e experiência técnica forem requisitados pela tutela.

No âmbito do Programa 1.º Direito, prevê-se que durante o ano de 2026 fiquem concluídas as obras de reabilitação dos bairros da Emboladoura, Atouguia, Amorosa e Feijoeira (todos de propriedade mista – privados/IHRU), com recurso ao financiamento do aludido programa e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), cujas candidaturas ao financiamento foram instruídas com o apoio técnico da CASFIG aos respetivos beneficiários diretos.

III – PESSOAL E EQUIPAMENTO

Prevê-se a necessidade de reforçar o equipamento administrativo, bem como dar continuidade à adequação do programa de gestão documental BCS (Business Control Software) às exigências inerentes à concretização das competências delegadas à CASFIG pela Câmara Municipal, nomeadamente no que respeita à tramitação e gestão dos processos de candidatura na área da atribuição de Habitação Social e do Subsídio Municipal ao Arrendamento, em respeito ao cumprimento dos respetivos Regulamentos Municipais. Acresce ainda toda a gestão social, patrimonial e financeira do parque de habitação social do Município.

A par desta implementação ao nível do *hardware*, será assegurado o melhoramento do desempenho e da segurança dos equipamentos informáticos e do armazenamento de dados.

Continuaremos também a assegurar o cumprimento da responsabilidade de tratamento, limpeza e manutenção das zonas ajardinadas dos diferentes empreendimentos, bem como uma equipa de trabalhadores da área da construção civil para realização dos inúmeros pequenos arranjos que diariamente são necessários executar [pinturas, revisão de telhados, reparação de canalizações e anomalias elétricas, fachadas, etc.].

Propomos ainda retomar a contratualização, através das medidas de emprego do IEFP, em parceria com o Estabelecimento Prisional de Guimarães (EPC), recrutando dois trabalhadores que se encontrem a cumprir pena em regime aberto naquele estabelecimento. Estas medidas de emprego e inserção têm permitido à CASFIG integrar no mercado de trabalho pessoas que se encontram em situação de desemprego e/ou a beneficiar de Rendimento Social de Inserção. Neste âmbito, e por todas as razões já mencionadas ao longo deste documento, temos privilegiado a contratação de inquilinos municipais ou cidadãos em grande vulnerabilidade socioeconómica.

IV – MANUTENÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNICIPAL

IV.1 – Obras de Reparação e Manutenção das Habitações Municipais

Ao longo de 2026, a CASFIG estima realizar obras de reparação e manutenção de habitações municipais no valor de €335.948,41 (trezentos e trinta e cinco mil, novecentos e quarenta e oito euros e quarenta e um cêntimos). Estas intervenções dizem respeito à reparação do interior das habitações que ficarão vagas, para posterior atribuição, bem como reparações de patologias provocadas pelo desgaste que o tempo, alargado a cada ano, provoca no edificado (telhados, fachadas, zonas comuns, problemas elétricos e de canalização, etc.).

IV.2 – Manutenção de sistemas solares térmicos e painéis fotovoltaicos

A implementação de sistemas solares térmicos e painéis fotovoltaicos nos empreendimentos de Azurém, Coradeiras, Mataduchos e Urgezes, após a sua reabilitação concretizada no ano de 2023, impõe à CASFIG a assunção da responsabilidade de garantir a correta verificação e manutenção dos componentes dos respetivos mecanismos, por forma a adiar, ou mesmo evitar, gastos na sua substituição.

A CASFIG irá, assim, lançar um procedimento legal de contratação de uma empresa externa certificada. Para o efeito, como se explica no ponto VI. 2, propõe-se a celebração do correspondente contrato.

IV.3 – Limpeza e manutenção dos espaços exteriores

Em cumprimento da competência delegada pela Câmara Municipal, a CASFIG continuará a garantir a manutenção dos espaços verdes e áreas envolventes de todos os empreendimentos, ação fundamental, na medida em que influencia o tratamento que os inquilinos municipais dão ao empreendimento em que residem.

Para o efeito, como se explica no ponto VI. 2, propõe-se a celebração do correspondente contrato.

IV.4 – Parceria – Estabelecimento Prisional de Guimarães e Consórcio Guimarães Acolhe

O número elevado de obras de reparação e manutenção do parque habitacional social, justifica a aposta no alargamento da equipa de obras, pelo que propomos realizar nova candidatura ao IEFP, para a integração de uma equipa de 2 beneficiários. Com base no protocolo de colaboração com o Estabelecimento Prisional de Guimarães, prevemos integrar na referida equipa dois reclusos em situação de cumprimento da pena em regime aberto.

Pensamos ser esta a forma de a CASFIG, para além de dar resposta às necessidades existentes, cumprir a sua missão social, contribuindo para a integração social dos cidadãos que se encontram a cumprir pena.

V – RECEITAS**V.1 – 1 – Rendas**

A CASFIG continuará a exigir aos inquilinos municipais o cumprimento rigoroso do pagamento das rendas, aplicando os respetivos agravamentos em situações de atraso. O regime de Renda Apoiada (Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro), aplicável à habitação social, faz depender o valor da renda do rendimento mensal bruto da família, corrigido pelos fatores legalmente definidos [número de dependentes, tipo de família, problemas de saúde, idade].

Ainda em conformidade com a aludida lei, a CASFIG celebrará Acordos de pagamento de rendas em atraso, tendo sempre em conta a situação socioeconómica de cada um dos inquilinos em débito.

Nos casos de incumprimento injustificado dos arrendatários e depois de esgotadas todas as diligências possíveis junto das famílias para solucionar tal incumprimento, a CASFIG acionará, como já o tem feito, os mecanismos legais existentes para resolução dos contratos de arrendamento.

O volume de receita prevista em rendas é de aproximadamente €540 000,00, dependendo sempre este valor dos montantes que vierem ser fixados em função do rendimento de cada uma das famílias arrendatárias, cujos rendimentos se caracterizam pela instabilidade profissional.

VI – CONTRATO-PROGRAMA E CONTRATUALIZAÇÃO DE SERVIÇOS**VI.1 – Contrato Programa – ano 2026 (Anexo 1A).**

O art.º 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, fixa a obrigatoriedade de as entidades públicas participantes celebrarem com as empresas locais em que exercem influência dominante, um contrato-programa para a definição da missão e do conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local delegadas. Desta forma, propõe-se celebrar o contrato-programa anexo ao presente plano previsional (Anexo 1A), que determina, concretiza e especifica os objetos imediatos e mediatos da delegação de poderes da Câmara Municipal de Guimarães à CASFIG.

Como já mencionamos, os valores de renda fixados aos inquilinos municipais resultam do seu rendimento mensal bruto, cuja escassez se traduz na atribuição de valores de renda de montante reduzido e variável. Também ficou claro que as famílias residentes se encontram quase sempre em situação de fragilidade económica, sendo a sua situação profissional marcada por períodos recorrentes de instabilidade. A esta situação, já de si difícil, acrescem os efeitos do impacto do aumento da inflação, dadas as profissões desqualificadas e os baixos rendimentos da maioria da população residente.

A situação económica atual e as previsões macroeconómicas para o ano de 2026, justifica a celebração de um contrato-programa com o Município, com o montante de subsídio à exploração no valor de 324.848,41 (trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um cêntimos), dos quais €263.448,41 (duzentos e sessenta e três mil quatrocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um cêntimos) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção das habitações que compõem o auto de gestão da CASFIG e €61.400,00 (sessenta e um mil e quatrocentos euros) como verba suplementar ao cumprimento dos objetivos e obrigações estatutárias, dado o volume de receita obtida por via das rendas.

VI.2 – Contratualização In House – Acompanhamento Social e Intervenção na área da habitação Social no Concelho (Carências habitacionais), instrução, gestão de candidaturas e tramitação de concursos para atribuição de habitação social; Gestão de processos de Subsídio Municipal ao Arrendamento e pagamento mensal das subvenções, Apoio técnico à operacionalização dos programas de habitação do Estado; Tratamento, Manutenção e Limpeza das Áreas Ajardinadas dos empreendimentos sociais municipais – ano 2026 (Anexo 1B).

A CASFIG rege-se pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e é detida integralmente pela Câmara Municipal de Guimarães. Considera-se que a Câmara Municipal pretende delegar na CASFIG um conjunto de competências, responsabilidades e ações no âmbito dos apoios públicos à habitação, que não constituem o seu objeto social estatutário, nomeadamente o apoio e acompanhamento social na área da habitação do Concelho – carências habitacionais – com a instrução, avaliação e gestão de candidaturas, bem como toda a tramitação dos Concursos para atribuição de habitação social; a gestão dos processos de Subsídio Municipal ao Arrendamento e pagamento mensal das subvenções; o apoio técnico à operacionalização dos programas de apoio à habitação do Estado central; e o tratamento, limpeza e manutenção das áreas ajardinadas dos empreendimentos de habitação social.

Com base neste desígnio, propõe-se a celebração do Contrato de prestação de serviços, cuja minuta se anexa (anexo 1B), no valor total de €330.356,57 (trezentos e trinta mil, trezentos e cinquenta e seis euros e cinquenta e sete cêntimos).

A natureza do serviço prestado pela CASFIG reconduz-se à previsão da alínea c), do n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, 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 Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;

A Câmara Municipal de Guimarães contrata 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, porquanto:

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 artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, mas também e inclusive um controlo em tudo análogo aos 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, enformada pelo n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, implica que a aludida contratação se apresente como imprescindível para a realização do interesse público municipal inerente ao normal e regular funcionamento dos equipamentos, edifícios e infraestruturas municipais;
5. A relação jurídica constituída pelo presente no aludido contrato assume natureza administrativa, nos termos do artigo 278.º do Código dos Contratos Públicos;

VI. 3 – Transferência de Verba para Pagamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento – (Anexo 1C)

Considerando que todos os pressupostos que levaram à criação do Regulamento municipal de atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento (SMA) se mantêm e justificam, continuará a CASFIG a assumir a responsabilidade da instrução, monitorização e pagamento mensal das subvenções às famílias beneficiárias deste apoio.

Como já fizemos referência, as previsões do agravamento da condição económica das famílias, por conta da taxa de esforço que as despesas em habitação representam no orçamento familiar dos cidadãos, levará inevitavelmente ao aumento dos pedidos de apoio no âmbito do SMA.

Nesta medida, propõem-se que a dotação orçamental disponibilizada pelo Município seja no valor total de €290.000,00 (duzentos e noventa mil euros), verba que se destina unicamente ao pagamento das subvenções atribuídas. O reforço da verba para pagamento das subvenções do SMA está diretamente ligado ao aumento do número de pedidos de apoio que verificamos no ano de 2025, bem como às alterações sofridas pelos beneficiários do Apoio Extraordinário à Renda (AER), na sequência das alterações/reavaliações levadas a cabo pelo Governo Central.

VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste documento, afirmamos que a habitação é um bem essencial e imprescindível a todos e que as condições de habitabilidade condicionam de forma determinante a condição de vida das populações. Quando esta necessidade básica não é satisfeita, geram-se inúmeros conflitos e fortes desequilíbrios. Quer isto dizer que, economicamente, uma habitação adequada pode ter um efeito multiplicador positivo, ao garantir um ambiente estável e saudável, contribuindo para uma maior capacidade das pessoas em alcançar e manter empregos, aumentar a sua produtividade e melhorar, assim, a sua condição económica.

É inegável a existência de problemas no acesso à habitação, especialmente pela franja populacional mais jovem e pelas famílias de menor rendimento.

O Concelho de Guimarães, à semelhança de todo o país, regista grandes constrangimentos no acesso à habitação, não só pelo valor elevado das rendas do mercado, mas também pela escassez da oferta de habitações para arrendamento. Torna-se por isso necessário agir e criar condições para que a habitação seja acessível a todos. Este é, sem dúvida, um desafio tão complexo quanto importante.

A insuficiente capacidade de resposta da oferta ao aumento da procura de habitação, quer pública quer privada, tem repercussões preocupantes na vida de muitas famílias, não só nas que apresentam fragilidade económica, mas também nas que apresentam um rendimento mediano, sendo por isso claro o surgimento de novos públicos, que até há bem pouco tempo não recorriam aos serviços da CASFIG.

A taxa de esforço que as despesas em habitação representam no orçamento das famílias é excessivamente elevada, tornando indispensável criar e implementar respostas públicas que as ajudem, em especial às que apresentam maior fragilidade face a este problema.

Este não é, bem sabemos, um problema de rápida e fácil solução, pelo que a CASFIG continuará totalmente disponível e empenhada em dar o seu contributo na procura e na concretização de medidas que melhorem a resposta pública à falta de habitação e aliviem o estrangulamento financeiro sentido pelas famílias.

Acreditamos que a habitação pública de interesse social tem que assentar, necessariamente, numa lógica de integração e de inclusão urbana dos grupos populacionais menos favorecidos. A coesão e a integração socio territorial dos núcleos residenciais de arrendamento público nas áreas urbanas em que se inserem é fundamental e os seus moradores devem sentir-se identificados com o seu habitat, sob pena de não o promover, de não o defender nem aderir a ações de participação social e cívica. Para isso, a população residente deve ser envolvida e mobilizada a participar nas decisões do empreendimento onde moram. É esta gestão colaborativa que continuaremos a implementar ao longo do próximo ano.

Igualmente importante é o garante da boa conservação do edificado e de todas as áreas exteriores, para que se assegure a qualidade de vida nestes núcleos residenciais. Realmente, é fundamental valorizar os empreendimentos e a chamada 'habitação social', para que às condições de habitabilidade se possam aliar a integração na vida social e o exercício de cidadania.

O ano de 2026 será, pois, um ano de muitos desafios e de muitas solicitações por parte de quem precisa de apoio. Nesta medida, a CASFIG continuará determinada a prestar um serviço público isento, transparente, rigoroso e equitativo, que consiga dar resposta aos inquilinos municipais, às famílias com carências habitacionais e às famílias que, pela fragilidade em que se encontram, necessitam dos diversos apoios que disponibilizamos.

Guimarães, 28 de novembro de 2025.

O Conselho de Gestão.

BALANÇO PREVISIONAL



E.f
ano.
2025

CASFIG-EMPRESA MUNICIPAL,EM		
BALANÇO		
PERÍODO		
PREVISIONAL		
Rubricas	31/12/2026	31/12/2025
Ativos Fixos Tangíveis	638 959,45 €	657 975,87 €
Ativos Intangíveis	39 607,35 €	48 497,63 €
Outros ativos Financeiros	2 535,10 €	2 535,10 €
	681 101,90 €	709 008,60 €
Devedores e transferencia subsidios		
Clientes contribuintes e utentes	66 041,10 €	56 271,36 €
Outras Contas a Receber	400,00 €	400,00 €
Diferimentos	2 214,17 €	2 214,17 €
Estado e outros Entes Publicos		
Caixa e Depositos	163 565,77 €	160 083,77 €
	232 221,04 €	218 969,30 €
	913 322,94 €	927 977,90 €
#REF!		
Patrimonio	49 879,79 €	49 879,79 €
Reservas Legais	11 264,94 €	11 264,94 €
Outras Reservas	298 791,10 €	235 372,88 €
Resultados Transitados	3 050,24 €	3 050,24 €
Outras Variações no Patrimonio Liquido	266 558,43 €	274 074,13 €
Resultado Liquido	40 576,35 €	63 418,22 €
Total Patrimonio Liquido	670 120,85 €	637 060,20 €
Passivo Não corrente		
Outras Contas a Pagar-Ajustamento subsidio	69 272,08 €	71 454,06 €
Financiamentos	11 594,73 €	15 894,93 €
	80 866,81 €	87 348,99 €
Passivo Corrente		
Fornecedores	2 120,10 €	25 730,40 €
Estado e outros Entes Publicos	45 250,10 €	44 094,35 €
Financiamentos	4 300,20 €	4 194,08 €
Outras Contas a pagar	110 664,88 €	100 644,88 €
Diferimentos		28 905,00 €
	162 335,28 €	203 568,71 €
Total Do Passivo	243 202,09 €	290 917,70 €
Total do Patrimonio Liquido e Passivo	913 322,94 €	927 977,90 €

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL



E. f.
ma.
Acnh

CASFIG-EMPRESA MUNICIPAL, EM
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA PREVISIONAL

Rubricas	Notas		
		2026	2025
Vendas e Prestações de serviços		916 777,45 €	910 789,41 €
Transferências correntes e subsídios á exploração obtidos		326 848,41 €	260 256,72 €
Fornecimentos e serviços externos		- 535 754,40 €	-461 951,45 €
Gastos com pessoal		- 611 663,13 €	-591 640,69 €
Imparidades de dividas a receber (perdas/reversoes)			238,68 €
Outros rendimentos		28 079,16 €	26 888,83 €
Outros gastos		- 4 168,66 €	-4 206,36 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		120 118,83 €	140 375,14 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização		-69 511,50 €	-62 319,96 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		50 607,33 €	78 055,18 €
Juros e gastos similares suportados		-820 €	-241,41 €
Resultado antes de impostos		49 787,33 €	77 813,77 €
Imposto Sobre o Rendimento		-9 210,66 €	-14 395,55 €
Resultado líquido do período		40 576,67 €	63 418,22 €

ORÇAMENTO

RECEITA E DESPESA



E.F
ano.
Alom

CASFIG Orçamento e Plano Orçamental Plurianual RECEITA										
Rubrica		Designação	Orçamento 2026				Plano Orçamental Plurianual			
			Períodos anteriores	Período	Soma	2027	2028	2029	2030	
		Receita corrente	0	1 337 489,13	1 337 489,13	1 337 595,25	1 337 717,17	1 337 842,57	1 335 920,14	
R1		Receita fiscal	0	0	0,00	0	0	0	0	
R11		Impostos diretos	0	0	0,00	0	0	0	0	
R12		Impostos indiretos	0	0	0,00	0	0	0	0	
R2		Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0	0	0,00	0	0	0	0	
R3		Taxas, multas e outras penalidades	0	0	0,00	0	0	0	0	
R4		Rendimentos de propriedade	0	0	0,00	0	0	0	0	
R5		Transferências correntes	0	326 848,41	326 848,41	326 848,41	326 848,41	326 848,41	326 848,41	
R51		Administrações Públicas	0	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	
R511		Administração Central - Estado	0		0,00	0	0	0	0	
R512		Administração Central - Outras entidades	0	0	0,00	0	0	0	0	
R513		Segurança Social	0	0	0,00	0	0	0	0	
R514		Administração Regional	0	0	0,00	0	0	0	0	
R515		Administração Local	0	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	324 848,41	
R62		Exterior - UE	0		0,00		0	0	0	
R63		Outras	0	2 000,00	2 000,00	2000	2000	2000	2000	
R6		Venda de bens e serviços	0	992 759,46	992 759,46	992 865,58	992 987,50	993 112,90	991 190,47	
R7		Outras receitas correntes	0	17 881,26	17 881,26	17 881,26	17 881,26	17 881,26	17 881,26	
		Receita de capital	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	
R8		Venda de bens de investimento	0	500	500,00	500	500	500	500	
R9		Transferências de Capital	0	0	0,00	0	0	0	0	
R91		Administrações Públicas	0	0	0,00	0	0	0	0	
R911		Administração Central - Estado	0	0	0,00	0	0	0	0	
R912		Administração Central - Outras entidades	0	0	0,00	0	0	0	0	
R913		Segurança Social	0	0	0,00	0	0	0	0	
R914		Administração Regional	0	0	0,00	0	0	0	0	
R915		Administração Local	0	0	0,00	0	0	0	0	
R92		Exterior - UE	0	0	0,00	0	0	0	0	
R93		Outras	0	0	0,00	0	0	0	0	
R10		Outras receitas de capital	0		0,00					
R11		Reposições não abatidas aos pagamentos	0		0,00	0	0	0	0	
		Receita efetiva [1]	0	1 337 489,13	1 337 489,13	1 337 595,25	1 337 717,17	1 337 842,57	1 335 920,14	
		Receita não efetiva [2]	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R12		Receita com ativos financeiros	0	0	0,00	0	0	0	0	
R13		Receita com passivos financeiros	0			0	0	0	0	
		Receita Total [3] = [1] + [2]	0	1 337 489,13	1 337 489,13	1 337 595,25	1 337 717,17	1 337 842,57	1 335 920,14	

E.F

ana.
Alcm

CASFIG Orçamento e Plano Orçamental Plurianual DESPESA										Unidade Monetária: Euro			
Rubrica	Designação	Orçamento 2026			Plano Orçamental Plurianual								
		Períodos	Período	Soma	2026	2027	2028	2029					
	Despesa corrente	0,00	1 296 690,25	1 296 690,25	1 296 690,25	1 296 690,25	1 296 690,25	1 296 690,25	1 296 690,25				
D1	Despesas com o pessoal	0,00	619 927,13	619 927,13	619 927,13	619 927,13	619 927,13	619 927,13	619 927,13				
D11	Remunerações certas e permanentes	0,00	504 937,62	504 937,62	504 937,62	504 937,62	504 937,62	504 937,62	504 937,62				
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00	5 208,06	5 208,06	5 208,06	5 208,06	5 208,06	5 208,06	5 208,06				
D13	Segurança Social e acidentes de trabalho	0,00	109 781,45	109 781,45	109 781,45	109 781,45	109 781,45	109 781,45	109 781,45				
D2	Aquisição de bens e serviços	0,00	550 792,51	550 792,51	550 792,51	550 792,51	550 792,51	550 792,51	550 792,51				
D3	Juros e outros encargos	0,00	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00				
D4	Transferências correntes	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D41	Administrações Públicas	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D411	Administração Central - Estado	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D412	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D413	Segurança Social	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D414	Administração Regional	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D415	Administração Local	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D42	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D43	Famílias	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D44	Outras	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D5	Subsídios	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D6	Outras despesas correntes	0,00	125 150,61	125 150,61	125 150,61	125 150,61	125 150,61	125 150,61	125 150,61				
	Despesa de capital	0,00	40 798,88	40 798,88	40 798,88	40 905,00	41 026,92	41 152,32	39 229,89				
D7	Investimento	0,00	36 604,80	36 604,80	36 604,80	36 604,80	36 604,80	36 604,80	36 604,80				
D8	Transferências de capital	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D81	Administrações Públicas	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D811	Administração Central - Estado	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D812	Administração Central - Outras Entidades	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D813	Segurança Social	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D814	Administração Regional	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D815	Administração Local	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D82	Instituições sem fins lucrativos	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D83	Famílias	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D84	Outras	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0				
D9	Outras despesas de capital	0,00	4 194,08 €	4 194,08	4300,2	4422,12	4547,52	2625,09					
	Despesa efetiva [4]	0,00	1 337 489,13	1 337 489,13	1 337 595,25	1 337 717,17	1 337 842,57	1 335 920,14					
	Despesa não efetiva [5]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
D10	Despesa com ativos financeiros	0,00		0,00									
D11	Despesa com passivos financeiros	0,00		0,00	0	0	0	0					
	Despesa total [6]= [4]+[5]	0,00	1 337 489,13	1 337 489,13	1 337 595,25	1 337 717,17	1 337 842,57	1 335 920,14					

E. f

ma.
Alm

PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS



MINUTAS DE CONTRATOS – ANO 2026

Anexo 1A – Contrato Programa – ano 2026

Anexo 1B – Delegação de Competências na área da Habitação, Pagamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento, Apoio Técnico à Operacionalização dos Programas de Habitação do Estado, Tratamento, Manutenção e Limpeza das Áreas Ajardinadas dos Empreendimentos Sociais Municipais – ano 2026

Anexo 1C – Transferência de Verba para Pagamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento – ano 2026



E. f.
para
Alema

ANEXO 1A



**MINUTA - CONTRATO PROGRAMA
ANO 2026**

PRIMEIRO OUTORGANTE: RICARDO JOSÉ MACHADO PEREIRA DA SILVA ARAÚJO, 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 com domicílio profissional no Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães, adiante designado por **MUNICÍPIO**. -----

SEGUNDOS OUTORGANTES:, titular do cartão de cidadão nº, válido até .. de de 20....., e, titular do cartão de cidadão nº, válido até de de 20..., que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICIPIO 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, nº 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 16 de fevereiro de 2024 e válida até 16 de maio de 2026, 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, doravante **LAEL** a quem cumpre, de conformidade com o seu objeto principal constante do nº 1 do artigo 3º 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 nºs 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**

Anexo 1 A

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 **CASFIG** está obrigada a cumprir todas as demais exigências legais, mormente as que constam do artigo 47.º da **LAEL**, obrigando-se a manter um sistema de contabilidade

analítica face aos apoios públicos ora concedidos sobre a atividade que integra o seu objeto social (cfr. n.º 3 do referido artigo 47.º). -----

j) A Assembleia Municipal, em sessão de de dezembro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de de novembro de 2025, aprovou o presente contrato-programa, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 47 da LAEL, aprovado também pela CASFIG por deliberações do Conselho de Gestão de de novembro de 2025 e da Assembleia Geral de de novembro de 2025; -----

k) O fiscal único da CASFIG emitiu, nos termos previstos na alínea c), do n.º 6, do artigo 25.º da LAEL, 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 LAEL, 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 LAEL. -----

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. -----

Anexo 1 A

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. -----

Cláusula 3.ª

(Obrigações da CASFIG)

1. A **CASFIG** obriga-se a executar o **CONTRATO** de acordo com o seu clausulado e anexos, bem como cumprir todos os deveres legais que lhe são impostos pela **LAEL**. -----
2. Cumprir com os deveres de informação constantes do **ANEXO I**; -----
3. Aplicar a metodologia de consolidação de contas do Município, cumprindo com a calendarização das ações referidas no Manual de Consolidação de Contas; -----
4. Adotar instrumentos de controlo interno que visem a prevenção de riscos de corrupção e infrações conexas, adequados à sua dimensão e natureza, incluindo os que promovam a transparência administrativa, a prevenção de conflitos de interesses e de inexistência de duplo financiamento das atividades desenvolvidas. -----

II – Gestão do Parque Habitacional

Cláusula 4.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 5.^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; -----

Anexo 1 A

- i) Promover ações de formação informal 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 6.^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 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 carácter instrumental ou material, indispensáveis para dar corpo e conteúdo à delegação. -----

Cláusula 7.^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 8.^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 9.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 **LAEL**, o **MUNICÍPIO** nela venha a determinar. -----

Cláusula 10.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 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 11.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 12.^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 2026, a **CASFIG** estima o valor de €540.000,00 (quinhentos e quarenta mil euros) de receitas em rendas. -----

Cláusula 13.^a

(Obrigações do Município)

1. Acompanhar a execução física e financeira do presente **CONTRATO**, nos termos do n.º 1 do artigo 42º da **LAEL**. -----
2. Verificar todos os documentos de prestação de informação e de contas relativos ao objeto do **CONTRATO**. -----

Cláusula 14.^a

(Subsídios à exploração)

A larga maioria dos arrendamentos do parque habitacional municipal rege-se pelo Regime de Arrendamento Apoiado, 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 €324.848,41 (trezentos e vinte e quatro mil oitocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um centimos), dos quais €263.448,41 (duzentos e sessenta e três mil quatrocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um centimos) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social municipal e €61.400,00 (sessenta e um mil e quatrocentos euros) ao cumprimento de todas

Anexo 1 A

as responsabilidades de gestão que lhe estão cometidas, de acordo com o documento junto ao presente contrato, que constitui o seu **Anexo II**.

O subsídio à exploração será pago pelo **MUNICÍPIO** à **CASFIG** em doze prestações periódicas mensais no valor de €27.070,70 (vinte e sete mil e setenta euros e setenta cêntimos), a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2026, sem prejuízo de este plano poder ser alterado, mediante pedido devidamente fundamentado e autorizado pelo Presidente da Câmara. -----

O pagamento das prestações fica condicionado ao cumprimento dos deveres de informação constantes do **ANEXO 1**, referido n.º 2 da Cláusula 3ª. -----

O subsídio de exploração funda-se no propósito de cobrir a diferença entre os custos e as receitas operacionais, pelos serviços que a **CASFIG** se obriga a executar de acordo com a justificação que compõe o **ANEXO II** do **CONTRATO**, suportada pelo sistema de contabilidade analítica da **CASFIG**, e é concedido de forma adequada a assegurar as finalidades do contrato e no respeito pela sua economia. -----

V - Outras disposições

Cláusula 15.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 16.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 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

Anexo 1 A

e/ou valor igual ou superior a 100%; 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%. -----

5. A eficácia da CASFIG, ao nível do cumprimento da execução das obras de reparação e manutenção do edificado constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa, através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz**: cumprimento, em número e/ou valor igual ou superior a 100%, das obras de reparação e manutenção do edificado; b) **Prestação eficaz**: cumprimento, em número e/ou valor igual ou superior a 80% das obras de reparação e manutenção do edificado; c) **Prestação ineficaz**: cumprimento, em número e/ou valor inferior a 80%, das obras de reparação e manutenção do edificado. ---

6. A eficácia da CASFIG, ao nível do cumprimento das ações de acompanhamento e intervenção social constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa, através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz**: cumprimento, com abrangência em número e/ou valor igual ou superior a 100% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social; b) **Prestação eficaz**: cumprimento, com abrangência em número superior a 80% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social; c) **Prestação ineficaz**: cumprimento, com abrangência em número inferior a 80% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social;

Cláusula 17.^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**, 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. -----

4. A eficiência da **CASFIG**, ao nível do preço (unitário) das ações de acompanhamento e intervenção social constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa será medida pelos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficiente:** o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é inferior ao previsto; b) **Prestação eficiente:** o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é igual ao previsto; c) **Prestação ineficiente:** o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é superior ao previsto em percentagem superior a 20%.

Anexo 1 A

5. Da avaliação global do cumprimento dos objetivos e indicadores, após execução integral do contrato, deverão as partes acordar a necessidade de acertos, sem colocar em causa o equilíbrio financeiro da CASFIG. -----
6. Quando os indicadores não sejam atingidos por causa imputável à CASFIG, poderá o Presidente da Camara Municipal determinar uma auditoria à atividade, por forma a aferir da eventual aplicação de sanções, inclusivamente as previstas no artigo 24º e 25º do Estatuto do Gestor Público. -----

Cláusula 18.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 19.º

(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 20ª

Gestor do contrato

Nos termos do artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, fica designado como gestor de contrato, 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 21.º

(Vigência)

O presente contrato-programa entra em vigor na data da sua assinatura e conhecerá o seu termo aquando da avocação da matéria delegada na **CASFIG**, pelo **MUNICÍPIO**. - A despesa está cabimentada pela proposta de cabimento nº, de de de 2025, correspondendo-lhe o compromisso n.º de de de 2025, ambos transitados de 2025 para 2026, com os n.ºs de cabimento e compromisso e, datados de de de 2026. -----

Fazem parte integrante do presente **CONTRATO** os seguintes anexos: -----

ANEXO I: Mapa deveres de informação; **ANEXO II:** Demonstração Objetiva do Montante do Subsídio à Exploração; **ANEXO III:** Parecer do Revisor Oficial de Contas; **ANEXO IV:** Extrato das Deliberações dos órgãos competentes da **CASFIG**; **ANEXO V:** Extrato das Deliberações dos órgãos competentes do Município; **ANEXO VI:** Informações de cabimento e compromisso. **ANEXO VII:** Uma certidão comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, emitida em de de 2024 pelo 1º Serviço de Finanças de Guimarães e uma declaração comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação contributiva regularizada para com a Segurança Social, emitida em de de 2025. -----

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

Município de Guimarães, de de 202...

O primeiro outorgante: _____

Os segundos outorgantes: _____

_____ -

Anexo 1 A

ANEXO II DEMONSTRAÇÃO OBJETIVA DO MONTANTE DO SUBSÍDIO À EXPLORAÇÃO

A CASFIG – Coordenação de âmbito Social e Financeiro das Habitações do Município de Guimarães, EM Unipessoal, Lda. é uma empresa local 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.

A promoção e gestão do parque habitacional abrange, designadamente, a vigilância e supervisão do bom estado dos fogos, a reparação e manutenção de todo o edificado e zonas comuns envolventes, a atualização e cobrança de rendas e outros quantitativos devidos pela ocupação dos fogos arrendados, a promoção de transferências e permutas de arrendatários e a elaboração de estudos e concretização de projetos de intervenção social em sequência do acompanhamento técnico prestado a todos os inquilinos municipais.

Todas as ações inerentes à gestão social e patrimonial do parque de habitação de interesse social do Município são concretizadas sem quaisquer custos para os seus destinatários, dadas as dificuldades económicas de que dispõem, requerendo por isso um esforço de investimento financeiro por parte da CASFIG.

A par desse investimento financeiro que a concretização do trabalho de gestão patrimonial e de intervenção social requerem, acresce que o volume de receita prevista, no valor de €540.000,00, revela-se insuficiente para dar cabal cumprimento às obrigações assumidas pela CASFIG, porquanto a fixação do valor das rendas é feita em função dos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários (Decreto Lei 81/2014, de 19 de setembro, alterado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto).

No âmbito do objeto do contrato programa, a vigorar do dia 1 de janeiro de 2026 ao dia 31 de dezembro de 2026, foi possível estimar os custos anuais globais e unitários por centro de custos distribuídos por duas grandes áreas de atuação: obras de reparação e manutenção do edificado e ações inerentes às responsabilidades de gestão atribuídas pelo Município.

OBRAS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO - 2026			
Nº	IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO INVESTIMENTO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO (€)	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO (€)
1	Bairro Municipal de Urgezes, Bloco 13, casa 4 (recuperação geral)	18 450,00	18 450,00
2	Bairro Leão XIII — Rua Nossa Senhora de Fátima, casa n.º 1 (recuperação geral)	43 050,00	43 050,00
3	Bairro Leão XIII — Travessa n.º 1, casa n.º 32 (recuperação geral)	43 000,00	43 000,00
4	Recuperação geral de frações para realojamento	43 000,00	7 166,67
5	Empreendimento de Sernande — Reabilitação de fachadas (9 habitações)	49 815,00	5 535,00
6	Execução de novo piso de garagem — Edifício Primavera/Bloco Habitacional	8 591,55	8 591,55
7	Recuperação do 1.º andar do edifício sede da CASFIG	19 680,00	19 680,00
8	Manutenção e reparações diversas dos sistemas solares e fotovoltaicos dos empreendimentos de Azurém (25), Coradeiras (98), Edifício Primavera (8), Mataduchos (60) e Urgezes (32) — 223 habitações	37 861,86	169,78
TOTAL		263 448,41 €	

Ao longo do ano de 2026, a CASFIG assumirá um outro conjunto de obras de reparação e manutenção do edificado, cuja identificação consta no plano de investimentos anexo ao seu Plano Previsional para o ano económico de 2026, recorrendo para o efeito aos proveitos provenientes dos valores de rendas a receber.

CUSTOS INERENTES ÀS RESPONSABILIDADES DE GESTÃO - 2026				
AÇÕES - ACOMPANHAMENTO E INTERVENÇÃO SOCIAL / FUNCIONAMENTO DE GESTÃO				
Nº	IDENTIFICAÇÃO DA AÇÃO	NÚMERO DE BENEFICIÁRIOS ESTIMADO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO
1	Apoio ao estudo e desenvolvimento de aptidões escolares	80	7 490,00 €	93,62 €
2	Centro de Recursos - Espaço Digital (empreendimentos de Mataduchos e Coradeiras)	200	6 070,00 €	30,35 €
3	Gabinete de acompanhamento e Intervenção Psicológica e Intervenção psicolinguística	220 (1800 consultas)	34 840,00 €	158,36 (19,35 p/ consulta)
4	Ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário	800	13 000,00 €	16,25 €
TOTAL			61.400,00 €	

Os custos definidos como preço anual unitário por cada centro de custos foi apurado como preço médio, tendo em conta a natureza social das ações em causa, aplicando-se dessa forma o princípio da repartição social de custos.

Aos custos identificados foram imputados os custos de funcionamento, de pessoal e manutenção das ações desenvolvidas.

A intervenção e acompanhamento social aos agregados familiares residentes no parque de habitação municipal requer outras ações, muitas delas de natureza complexa, cujos custos a CASFIG assumirá com os proveitos provenientes do pagamento das rendas.

A transferência de subsídios à exploração a título de indemnizações compensatórias pelo desenvolvimento da sua atividade é obrigatoriamente precedida pela celebração de um contrato programa a celebrar entre as partes, e cuja justificação é parte integrante.

As partes aceitam o custo unitário apurado para a concretização de obras de reparação e manutenção do edificado, bem como das ações inerentes às responsabilidades de gestão.

O valor global do subsídio de exploração apurado é de €324 848,41 (trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um cêntimos), para o período temporal entre 1 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2026.

ANEXO 1B



MINUTA

ACOMPANHAMENTO SOCIAL NA ÁREA DA HABITAÇÃO - CARÊNCIAS HABITACIONAIS – INSTRUÇÃO, GESTÃO DE CANDIDATURAS E TRAMITAÇÃO DE CONCURSOS PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL, INSTRUÇÃO E GESTÃO DOS PROCESSOS DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO, MANUTENÇÃO E LIMPEZA DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS SOCIAIS MUNICIPAIS E APOIO TÉCNICO À OPERACIONALIZAÇÃO DOS PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO DO ESTADO - ANO DE 2026

PRIMEIRO OUTORGANTE: RICARDO JOSÉ MACHADO PEREIRA DA SILVA ARAÚJO, com domicílio profissional no Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães, 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 endereço acima referido, adiante designado por **MUNICÍPIO**. -----

SEGUNDOS OUTORGANTES:, titular do cartão de cidadão nº, válido até de de 20....., e, titular do cartão de cidadão nº, válido até de de 20....., 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, 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 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 16 de fevereiro de 2024 e válida até 16 de maio de 2026, acedida hoje em

Anexo 1B

<https://eportugal.gov.pt> e a que corresponde o código de acesso 7767-8555-7609, 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 do Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social; -----

4. A resolução de muitos dos muitos pedidos de habitação não passa pela atribuição de habitação social 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 perspectiva da recuperação do edificado, com as vantagens inerentes nos planos urbanístico, arquitetónico, social e económico; -----

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 e republicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 152, de 07 de agosto de 2023; -----

2. Até à data, e face à atual conjuntura socioeconómica e habitacional, 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 dos pressupostos que levaram à atribuição do subsídio, 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; -----

Anexo 1B

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 de apoio à habitação do Estado: -----

1. A Nova Geração de Políticas de Habitação (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 prestar apoio técnico aos competentes serviços municipais na promoção e operacionalização das soluções habitacionais a pessoas que vivem em condições habitacionais indignas, no âmbito do 1º Direito e demais programas de promoção de soluções habitacionais; -----

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** 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. A **Divisão de Ambiente e Espaço Público** da Câmara Municipal de Guimarães (**DAEP**), 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**; -----
- h) 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; -----
- i) 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; -----
- j) O **MUNICÍPIO** decidiu contratar a **CASFIG**, com dispensa de observância de um procedimento de contratação prévio, nos termos admitidos no artigo 5.º-A 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**; -----

Anexo 1B

3. 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; -----

4. A Câmara Municipal de Guimarães, na sua reunião de de de 2025, determinou a adjudicação à **CASFIG** do presente contrato, tendo, por intermédio da mesma deliberação, aprovado a minuta do contrato; -----

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

6. A **CASFIG** planeou, mobilizou e comprometeu os seus recursos internos, humanos e materiais, em correspondência ao seu plano de atividades para o ano 2026, 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 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, recolha trimestral de elementos, etc.); -----
5. Apoio técnico ao **MUNICÍPIO** na 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. Colaborar na 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. Participar na elaboração, 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. Assegurar a manutenção, o tratamento e a 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**. -----

Anexo 1B

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.- Caberá 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. -----

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, 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, assim, 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 330.356,57€ (trezentos e trinta mil, trezentos e cinquenta e seis euros e cinquenta e sete cêntimos), 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 27.529,72€ (vinte e sete mil, quinhentos e vinte e nove euros e setenta e dois cêntimos) a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2026. -----
- 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 quem compete acompanhar permanentemente a execução do contrato e assegurar a qualidade do trabalho, medindo os níveis de desempenho do cocontratante, 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 até 31 de dezembro de 2026. -----

Cláusula 9.ª

Princípio de Cooperação

O primeiro e segundo outorgantes obrigam-se, mutuamente, na indicada qualidade, 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 pelas propostas de cabimento nºs e, de de de 202.. e de de 202..., respetivamente, correspondendo-lhes o compromisso nº, de de de 202..., com a seguinte classificação orçamental:

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 accidental ou perda. -----

d. A notificar imediatamente, após o seu conhecimento, qualquer evento que possa resultar numa violação da confidencialidade ou proteção dos dados, tratados 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 de de 202... 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 de de 202...; 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 de dezembro de 202...; d) Documentos emitidos pelo Ministério da Justiça em de dezembro de 2020 e de de 202..., 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. -----

Município de Guimarães, de de 202...

O primeiro outorgante: _____

Os segundos outorgantes: _____

Anexo 1B

ANEXO 1 A QUE SE REFERE O NÚMERO 1 DA CLÁUSULA 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 – INSTRUÇÃO, GESTÃO DE CANDIDATURAS E TRAMITAÇÃO DE CONCURSOS PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO]	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 25% do valor remuneratório de um administrativo)	110 733,00 €
	Desenvolvimento e programação - Programa de gestão documental (instrução e gestão informatizada de candidaturas, conforme Regulamento Municipal)	25 000,00€
	Material e Consumíveis	1 250,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	1 050,00 €
	Combustível	600 €
SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO [INSTRUÇÃO, GESTÃO DE CANDIDATURAS, PROPOSTAS PARA ATRIBUIÇÃO DO SUBSÍDIO E PAGAMENTO MENSAL DE SUBVENÇÕES]	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 50% de valor remuneratório de um administrativo)	115 925,00 €
	Desenvolvimento e programação - Programa de gestão documental (instrução e gestão informatizada de candidaturas, conforme Regulamento Municipal)	25 000,00 €
	Encargos administrativos	900,00 €
	Material e Consumíveis	1 600,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	1 400,00 €
	Combustível	500,00 €
APOIO TÉCNICO À OPERACIONALIZAÇÃO DOS PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO DO ESTADO	Recursos humanos (valor remuneratório de 1 técnico superior)	24 443,57 €
	Material informático e consumível	450,00 €
	Comunicações (internet, telefone, correio)	555,00 €
	Combustível	350,00 €
TRATAMENTO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO SOCIAL	Recursos humanos (valor remuneratório de um Assistente Operacional)	18 300,00 €
	Água e eletricidade	250,00 €
	Combustível	1 000,00 €
	Máquinas e equipamento de proteção (aquisição e manutenção)	1 050,00 €
TOTAL		330 356,57 €

ANEXO 1C



MINUTA

**TRANSFERÊNCIA DE VERBA PARA PAGAMENTO AOS BENEFICIÁRIOS
DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO – ANO DE 2026**

PRIMEIRO OUTORGANTE: RICARDO JOSÉ MACHADO PEREIRA DA SILVA ARAÚJO, com domicílio profissional no Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães, intervindo em representação do **MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**, na qualidade de Presidente da respetiva Câmara Municipal, pessoa coletiva de direito público nº 505 948 605, no endereço acima referido, adiante designado por **MUNICÍPIO**. -----

SEGUNDOS OUTORGANTES:, titular do cartão de cidadão nº, válido até ... de de 20.., e, titular do cartão de cidadão nº, válido até ... de de 20..., ambos com domicílio profissional na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, do concelho de Guimarães, que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICIPIO 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 no endereço acima referido, 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 16 de fevereiro de 2024 e válida até 16 de maio de 2026, acedida hoje em <https://eportugal.gov.pt> e a que corresponde o código de acesso 7767-8555-7609, adiante designada apenas por **CASFIG**. -----

Considerando que: -----

Anexo 1C

1. 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, a promoção e gestão do património imobiliário habitacional, em especial e primordialmente, as habitações sociais do Município de Guimarães. -----
2. 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. -----
3. 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 e republicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 152, de 07 de agosto de 2023; -----
4. Que o Regulamento para a atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento, se insere numa política social de habitação que se pretende adequada às necessidades reais da população, potenciando soluções que permitam uma efetiva inclusão social e uma melhoria significativa da qualidade de vida das famílias que residem no Concelho de Guimarães; -----
5. 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. ----
6. Que o **MUNICÍPIO** pretende que a empresa de habitação social CASFIG assuma todas as competências passíveis de delegação à luz do aludido Regulamento

(designadamente, a instrução de todo o processo até à elaboração da proposta de candidatura, bem como de todos os atos subsequentes à sua aprovação); -----

7. Que, em razão da delegação anteriormente citada, 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; -----

8. A **CASFIG** dispõe de recursos técnicos e materiais que lhe permitem assumir, com eficiência e eficácia, as exigências inerentes a todo este processo. -----

É celebrado o presente contrato entre o **MUNICÍPIO** e a **CASFIG**, onde são definidas as condições em que o **MUNICÍPIO** procederá à transferência de uma verba para a **CASFIG** destinada única e exclusivamente ao pagamento do subsídio municipal ao arrendamento aos respetivos beneficiários: -----

Cláusula 1ª

Objeto

O presente contrato tem por objeto a transferência para a **CASFIG** da verba de €290.000,00 (duzentos e noventa mil euros), aprovada em reunião da Câmara Municipal de Guimarães realizada em de de 2025 destinada exclusivamente ao pagamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento às famílias beneficiárias. -----

Cláusula 2ª

(Transferência da verba)

1 - Para a prossecução do estabelecido na cláusula 1ª, a referida verba será transferida pelo **MUNICÍPIO** à **CASFIG** em prestações periódicas mensais, de acordo com o seguinte plano de pagamento: -----

SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO – PLANO DE PAGAMENTO	
DATA	MONTANTE
Até ao final do mês de janeiro de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de fevereiro de 2026	€24.166,66

Anexo 1C

Até ao final do mês de março de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de abril de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de maio de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de junho de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de julho de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de agosto de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de setembro de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de outubro de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de novembro de 2026	€24.166,66
Até ao final do mês de dezembro de 2026	€24.166,66

Cláusula 3ª

Gestor do contrato

Nos termos do artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, fica designado como gestor de contrato, a quem compete acompanhar permanentemente a execução do contrato e assegurar a qualidade do trabalho, medindo os níveis de desempenho do cocontratante, 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 4ª

(Prazo)

Para realização do objeto contido na cláusula 1ª, a CASFIG compromete-se a assumir todas as competências que ora lhe são cometidas durante o ano de 2026. -----

Cláusula 5ª

(Revisão)

Qualquer alteração ou adaptação, por parte da **CASFIG**, dos termos ou dos resultados previstos neste contrato, carece de prévio acordo escrito do **MUNICÍPIO**, que poderá condicionar a sua alteração ou adaptação. -----

Cláusula 6ª

(Validade e caducidade)

1 - O presente contrato é válido para o ano económico de 2026, podendo ser prorrogado anualmente se o **MUNICÍPIO** assim o entender. -----

2 - O presente contrato caduca quando, por falta não imputável às partes, se torne objetivamente impossível de concretizar o seu objeto. -----

Cláusula 7ª

(Resolução)

A resolução deste contrato efectuar-se-á através da respetiva notificação à **CASFIG**. ---
O presente contrato, feito em dois exemplares, foi aprovado em minuta pelo **MUNICÍPIO**, por deliberação da Assembleia Municipal tomada em sessão de de de 202..., sob proposta da Câmara Municipal de de de 202..., e pela **CASFIG**, aprovado também por deliberações do Conselho de Gestão de de de 2025 e da Assembleia Geral de de de 2025, correspondendo-lhe a autorização de despesa com o cabimento n.º, datada de de de 202..., transitada de 202.. para 202..., e o compromisso n.º, datado de de de 202...

Fazem parte integrante do presente **CONTRATO** os seguintes anexos: -----

ANEXO I: EXTRATO DAS DELIBERAÇÕES DOS ÓRGÃOS COMPETENTES DA CASFIG; -----

ANEXO II: EXTRATO DAS DELIBERAÇÕES DOS ÓRGÃOS COMPETENTES; -- DO MUNICÍPIO; -----

Anexo 1C

ANEXO III: INFORMAÇÕES DE CABIMENTO E COMPROMISSO. -----

ANEXO IV: Uma certidão comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, emitida em de de 2025 pelo 1º Serviço de Finanças de Guimarães e uma declaração comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação contributiva regularizada para com a Segurança Social, emitida em de de 2025. -----

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

Município de Guimarães, de de 202.....

Primeiro outorgante: _____

Segundos outorgantes: _____

PARECER DO FISCAL ÚNICO

NOS TERMOS DO ART.º 25,º, N.º 6. ALÍNEA C) DA LEI N.º 50/2012, DE 31 DE AGOSTO





ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.

**PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE O CONTRATO-PROGRAMA
A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE GUIMARÃES E A CASFIG**

INTRODUÇÃO

1. Para os efeitos do art.º 25º, n.º 6, alínea c) da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, apresentamos o nosso parecer sobre o contrato-programa (em minuta, que se anexa – CONTRATO-PROGRAMA – ANO 2026) a celebrar entre o **Município de Guimarães (Município)** e a **CASFIG - Coordenação de Âmbito Social e Financeiro das Habitações do Município de Guimarães, E.M., Unipessoal, Lda. (CASFIG)** no qual são definidos os termos de funcionamento desta Entidade, bem como o valor do subsídio à exploração a receber pela mesma.
2. Este subsídio, no valor de € 324.848,41 para o exercício de 2026, é devido como contrapartida de obrigações assumidas pela CASFIG e diz respeito à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social (€ 263.448,41) e ao cumprimento de todas as responsabilidades de gestão que lhe estão cometidas (€ 61.400,00).

RESPONSABILIDADES

3. São da responsabilidade das entidades mencionadas em 1 os termos do presente contrato-programa, o qual evidencia o valor do subsídio à exploração devido pelo Município à CASFIG.
4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a correcção do referido conteúdo e a sua articulação com os estatutos da CASFIG.

ÂMBITO

5. O trabalho a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

PARECER

6. Com base no trabalho efectuado, somos de parecer que as atribuições, responsabilidades e funções contempladas na minuta do contrato-programa decorrem expressa ou implicitamente dos estatutos da CASFIG.



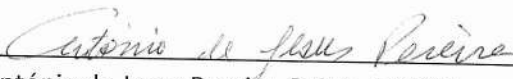
ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.

RESSALVA

7. Afigura-se-nos oportuno referir que a execução de acções não contempladas no presente contrato-programa, e que não constem das disposições estatutárias da CASFIG, devem ser-lhe cometidas com enquadramento no n.º 2 do art.º 36.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto.

Vila Nova de Gaia, 27 de Novembro de 2025

ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
representada por


(António de Jesus Pereira, R.O.C. n.º 773
registado na CMVM com o n.º 20160406)

Anexo: Minuta

**MINUTA - CONTRATO PROGRAMA
ANO 2026**

PRIMEIRO OUTORGANTE: RICARDO JOSÉ MACHADO PEREIRA DA SILVA ARAÚJO, 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 com domicílio profissional no Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães, adiante designado por **MUNICÍPIO**. -----

SEGUNDOS OUTORGANTES: -----, titular do cartão de cidadão nº -----, válido até .. de de 20...., e -----, titular do cartão de cidadão nº -----, válido até de de 20...., que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICIPIO 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, nº 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 16 de fevereiro de 2024 e válida até 16 de maio de 2026, 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, doravante **LAEL** a quem cumpre, de conformidade com o seu objeto principal constante do nº 1 do artigo 3º 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 nºs 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 **CASFIG** está obrigada a cumprir todas as demais exigências legais, mormente as que constam do artigo 47.º da **LAEL**, obrigando-se a manter um sistema de contabilidade

analítica face aos apoios públicos ora concedidos sobre a atividade que integra o seu objeto social (cfr. n.º 3 do referido artigo 47.º). -----

j) A Assembleia Municipal, em sessão de de dezembro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de de novembro de 2025, aprovou o presente contrato-programa, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 47 da **LAEL**, aprovado também pela **CASFIG** por deliberações do Conselho de Gestão de de novembro de 2025 e da Assembleia Geral de de novembro de 2025; -----

k) O fiscal único da **CASFIG** emitiu, nos termos previstos na alínea c), do n.º 6, do artigo 25.º da **LAEL**, 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 **LAEL**, 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 **LAEL**. -----

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. -----

Cláusula 3.^a

(Obrigações da CASFIG)

1. A **CASFIG** obriga-se a executar o **CONTRATO** de acordo com o seu clausulado e anexos, bem como cumprir todos os deveres legais que lhe são impostos pela **LAEL**. -----
2. Cumprir com os deveres de informação constantes do **ANEXO I**; -----
3. Aplicar a metodologia de consolidação de contas do Município, cumprindo com a calendarização das ações referidas no Manual de Consolidação de Contas; -----
4. Adotar instrumentos de controlo interno que visem a prevenção de riscos de corrupção e infrações conexas, adequados à sua dimensão e natureza, incluindo os que promovam a transparência administrativa, a prevenção de conflitos de interesses e de inexistência de duplo financiamento das atividades desenvolvidas.-----

II – Gestão do Parque Habitacional

Cláusula 4.^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 5.^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 informal 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 6.^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 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 carácter instrumental ou material, indispensáveis para dar corpo e conteúdo à delegação. -----

Cláusula 7.^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 8.^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 9.^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 **LAEL**, o **MUNICÍPIO** nela venha a determinar. -----

Cláusula 10.^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 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 11.^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 12.^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 2026, a **CASFIG** estima o valor de €540.000,00 (quinhentos e quarenta mil euros) de receitas em rendas. -----

Cláusula 13.^a

(Obrigações do Município)

1. Acompanhar a execução física e financeira do presente **CONTRATO**, nos termos do n.º 1 do artigo 42º da **LAEL**. -----
2. Verificar todos os documentos de prestação de informação e de contas relativos ao objeto do **CONTRATO**. -----

Cláusula 14.^a

(Subsídios à exploração)

A larga maioria dos arrendamentos do parque habitacional municipal rege-se pelo Regime de Arrendamento Apoiado, 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 €324.848,41 (trezentos e vinte e quatro mil oitocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um centimos), dos quais €263.448,41 (duzentos e sessenta e três mil quatrocentos e quarenta oito euros e quarenta e um centimos) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social municipal e €61.400,00 (sessenta e um mil e quatrocentos 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 II**.

O subsídio à exploração será pago pelo **MUNICÍPIO** à **CASFIG** em doze prestações periódicas mensais no valor de €27.070,70 (vinte e sete mil e setenta euros e setenta cêntimos), a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2026, sem prejuízo de este plano poder ser alterado, mediante pedido devidamente fundamentado e autorizado pelo Presidente da Câmara. -----

O pagamento das prestações fica condicionado ao cumprimento dos deveres de informação constantes do **ANEXO 1**, referido n.º 2 da Cláusula 3ª. -----

O subsídio de exploração funda-se no propósito de cobrir a diferença entre os custos e as receitas operacionais, pelos serviços que a **CASFIG** se obriga a executar de acordo com a justificação que compõe o **ANEXO II** do **CONTRATO**, suportada pelo sistema de contabilidade analítica da **CASFIG**, e é concedido de forma adequada a assegurar as finalidades do contrato e no respeito pela sua economia. -----

V - Outras disposições

Cláusula 15.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 16.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 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 igual ou superior a 100%; 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%. -----

5. A eficácia da CASFIG, ao nível do cumprimento da execução das obras de reparação e manutenção do edificado constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa, através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz**: cumprimento, em número e/ou valor igual ou superior a 100%, das obras de reparação e manutenção do edificado; b) **Prestação eficaz**: cumprimento, em número e/ou valor igual ou superior a 80% das obras de reparação e manutenção do edificado; c) **Prestação ineficaz**: cumprimento, em número e/ou valor inferior a 80%, das obras de reparação e manutenção do edificado. ---

6. A eficácia da CASFIG, ao nível do cumprimento das ações de acompanhamento e intervenção social constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa, através dos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficaz**: cumprimento, com abrangência em número e/ou valor igual ou superior a 100% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social; b) **Prestação eficaz**: cumprimento, com abrangência em número superior a 80% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social; c) **Prestação ineficaz**: cumprimento, com abrangência em número inferior a 80% dos beneficiários, previsto nas ações de acompanhamento e intervenção social;

Cláusula 17.^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**, 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. -----

4. A eficiência da **CASFIG**, ao nível do preço (unitário) das ações de acompanhamento e intervenção social constantes do **Anexo II** do presente contrato-programa será medida pelos seguintes indicadores: a) **Prestação muito eficiente**: o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é inferior ao previsto; b) **Prestação eficiente**: o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é igual ao previsto; c) **Prestação ineficiente**: o preço unitário da execução das ações de acompanhamento e intervenção social é superior ao previsto em percentagem superior a 20%.

5. Da avaliação global do cumprimento dos objetivos e indicadores, após execução integral do contrato, deverão as partes acordar a necessidade de acertos, sem colocar em causa o equilíbrio financeiro da CASFIG.-----
6. Quando os indicadores não sejam atingidos por causa imputável à CASFIG, poderá o Presidente da Camara Municipal determinar uma auditoria à atividade, por forma a aferir da eventual aplicação de sanções, inclusivamente as previstas no artigo 24º e 25º do Estatuto do Gestor Público.-----

Cláusula 18.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 19.º

(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 20ª

Gestor do contrato

Nos termos do artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, fica designado como gestor de contrato, 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 21.º

(Vigência)

O presente contrato-programa entra em vigor na data da sua assinatura e conhecerá o seu termo aquando da avocação da matéria delegada na **CASFIG**, pelo **MUNICÍPIO**. - A despesa está cabimentada pela proposta de cabimento n.º, de de de 2025, correspondendo-lhe o compromisso n.º de de de 2025, ambos transitados de 2025 para 2026, com os n.ºs de cabimento e compromisso e, datados de de de 2026. -----

Fazem parte integrante do presente **CONTRATO** os seguintes anexos: -----

ANEXO I: Mapa deveres de informação; **ANEXO II:** Demonstração Objetiva do Montante do Subsídio à Exploração; **ANEXO III:** Parecer do Revisor Oficial de Contas; **ANEXO IV:** Extrato das Deliberações dos órgãos competentes da CASFIG; **ANEXO V:** Extrato das Deliberações dos órgãos competentes do Município; **ANEXO VI:** Informações de cabimento e compromisso. **ANEXO VII:** Uma certidão comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, emitida em de de 2024 pelo 1º Serviço de Finanças de Guimarães e uma declaração comprovativa em como a **CASFIG** tem a situação contributiva regularizada para com a Segurança Social, emitida em de de 2025. -----

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

Município de Guimarães, de de 202...

O primeiro outorgante: _____

Os segundos outorgantes: _____

_____ -

ANEXO II
DEMONSTRAÇÃO OBJETIVA DO MONTANTE DO SUBSÍDIO À EXPLORAÇÃO

A CASFIG – Coordenação de âmbito Social e Financeiro das Habitações do Município de Guimarães, EM Unipessoal, Lda. é uma empresa local 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.

A promoção e gestão do parque habitacional abrange, designadamente, a vigilância e supervisionamento do bom estado dos fogos, a reparação e manutenção de todo o edificado e zonas comuns envolventes, a atualização e cobrança de rendas e outros quantitativos devidos pela ocupação dos fogos arrendados, a promoção de transferências e permutas de arrendatários e a elaboração de estudos e concretização de projetos de intervenção social em sequência do acompanhamento técnico prestado a todos os inquilinos municipais.

Todas as ações inerentes à gestão social e patrimonial do parque de habitação de interesse social do Município são concretizadas sem quaisquer custos para os seus destinatários, dadas as dificuldades económicas de que dispõem, requerendo por isso um esforço de investimento financeiro por parte da CASFIG.

A par desse investimento financeiro que a concretização do trabalho de gestão patrimonial e de intervenção social requerem, acresce que o volume de receita prevista, no valor de €540.000,00, revela-se insuficiente para dar cabal cumprimento às obrigações assumidas pela CASFIG, porquanto a fixação do valor das rendas é feita em função dos rendimentos auferidos pelos agregados familiares arrendatários (Decreto Lei 81/2014, de 19 de setembro, alterado pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto).

No âmbito do objeto do contrato programa, a vigorar do dia 1 de janeiro de 2026 ao dia 31 de dezembro de 2026, foi possível estimar os custos anuais globais e unitários por centro de custos distribuídos por duas grandes áreas de atuação: obras de reparação e manutenção do edificado e ações inerentes às responsabilidades de gestão atribuídas pelo Município.

OBRAS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO - 2026			
Nº	IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO INVESTIMENTO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO (€)	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO (€)
1	Bairro Municipal de Urgezes, Bloco 13, casa 4 (recuperação geral)	18 450,00	18 450,00
	Bairro Leão XIII		
		43 050,00	43 050,00
2	– Rua Nossa Senhora de Fátima, casa n.º 1 (recuperação geral)		
3	Bairro Leão XIII – Travessa n.º 1, casa n.º 32 (recuperação geral)	43 000,00	43 000,00
4	Recuperação geral de frações para realojamento	43 000,00	7 166,67
5	Empreendimento de Sernande – Reabilitação de fachadas (9 habitações)	49 815,00	5 535,00
6	Execução de novo piso de garagem – Edifício Primavera/Bloco Habitacional	8 591,55	8 591,55
7	Recuperação do 1.º andar do edifício sede da CASFIG	19 680,00	19 680,00
8	Manutenção e reparações diversas dos sistemas solares e fotovoltaicos dos empreendimentos de Azurém (25), Coradeiras (98), Edifício Primavera (8), Mataduços (60) e Urgezes (32) – 223 habitações	37 861,86	169,78
TOTAL		263 448,41 €	

Anexo 1 A

Ao longo do ano de 2026, a CASFIG assumirá um outro conjunto de obras de reparação e manutenção do edificado, cuja identificação consta no plano de investimentos anexo ao seu Plano Previsional para o ano económico de 2026, recorrendo para o efeito aos proveitos provenientes dos valores de rendas a receber.

CUSTOS INERENTES ÀS RESPONSABILIDADES DE GESTÃO - 2026				
AÇÕES - ACOMPANHAMENTO E INTERVENÇÃO SOCIAL / FUNCIONAMENTO DE GESTÃO				
Nº	IDENTIFICAÇÃO DA AÇÃO	NÚMERO DE BENEFICIÁRIOS ESTIMADO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO
1	Apoio ao estudo e desenvolvimento de aptidões escolares	80	7 490,00 €	93,62 €
2	Centro de Recursos - Espaço Digital (empreendimentos de Mataduços e Coradeiras)	200	6 070,00 €	30,35 €
3	Gabinete de acompanhamento e Intervenção Psicológica e Intervenção psicolinguística	220 (1800 consultas)	34 840,00 €	158,36 (19,35 p/ consulta)
4	Ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário	800	13 000,00 €	16,25 €
TOTAL			61.400,00 €	

Os custos definidos como preço anual unitário por cada centro de custos foi apurado como preço médio, tendo em conta a natureza social das ações em causa, aplicando-se dessa forma o princípio da repartição social de custos.

Aos custos identificados foram imputados os custos de funcionamento, de pessoal e manutenção das ações desenvolvidas.

A intervenção e acompanhamento social aos agregados familiares residentes no parque de habitação municipal requer outras ações, muitas delas de natureza complexa, cujos custos a CASFIG assumirá com os proveitos provenientes do pagamento das rendas.

A transferência de subsídios à exploração a título de indemnizações compensatórias pelo desenvolvimento da sua atividade é obrigatoriamente precedida pela celebração de um contrato programa a celebrar entre as partes, e cuja justificação é parte integrante.

As partes aceitam o custo unitário apurado para a concretização de obras de reparação e manutenção do edificado, bem como das ações inerentes às responsabilidades de gestão.

O valor global do subsídio de exploração apurado é de €324 848,41 (trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito euros e quarenta e um cêntimos), para o período temporal entre 1 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2026.

PARECER DO FISCAL ÚNICO

NOS TERMOS DO ART.º 25,º, N.º 6. ALÍNEA J) DA LEI N.º 50/2012, DE 31 DE AGOSTO





ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

Introdução

Nos termos do artigo 25º, n.º 6, alínea j) da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional da **CASFIG - Coordenação de Âmbito Social e Financeiro das Habitações do Município de Guimarães, E.M., Unipessoal, Lda.** (a Entidade) relativos a 2025-2030, que compreendem o Plano Plurianual de Investimentos (2026-2030), o Balanço (2025-2026), a Demonstração de Resultados (2025-2026), o Orçamento e Plano Orçamental Plurianual (2026-2030), incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos em "Elaboração de Instrumentos de Gestão Previsional-Pressupostos Base".

Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pela Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto (artigo 25º, n.º 6, alínea j)).

Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respectivo relatório.

O nosso trabalho foi efectuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) - Exame de Informação Financeira Prospectiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Conclusão e opinião

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião a projecção está devidamente preparada com base nos pressupostos e está



ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.

apresentada de acordo com o exigido pela Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto (artigo 25º, n.º 6, alínea j)).

Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Vila Nova de Gaia, 27 de Novembro de 2025

ARMANDO MAGALHÃES, CARLOS SILVA & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
representada por

(António de Jesus Pereira, R.O.C. n.º 773
registado na CMVM com o n.º 20160406)

ATA ASSEMBLEIA GERAL



ATA

Aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, **EDUARDO MANUEL DA ROCHA FERNANDES LEITE**, representante do Município na Assembleia Geral da CASFIG por deliberação da Câmara Municipal de Guimarães tomada em sua reunião de dez de novembro de dois mil e vinte e cinco, e, nessa qualidade, como membro único daquele mesmo órgão, deliberou constituir uma sua sessão. -----

DOCUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL PARA O ANO ECONÓMICO DE 2026 E PLANO PLURIANUAL 2026-2030 - em conformidade com o disposto no artigo 9º, alínea a), 10º alínea e) e 16ª alínea c) do número 2 dos respetivos estatutos, procedeu-se à análise dos documentos previsionais para o exercício económico de 2026, a submeter ao conhecimento e aprovação (contratos) do órgão executivo e deliberativo do Município de Guimarães. A referida proposta, acompanhada pelos documentos obrigatórios, dá-se aqui por reproduzida e fica arquivada em pasta anexa ao livro de atas. **DELIBERADO APROVAR** -----

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA GERAL DEU POR ENCERRADA A SESSÃO, DE QUE, PARA CONSTAR, SE LAVROU A PRESENTE ATA.

Edmundo da Rocha Fernandes Leite