

*[Handwritten signature]*

# PLANO DE GESTÃO PREVISIONAL PARA O ANO ECONÓMICO DE 2025 PLANO PLURIANUAL 2025-2029



*[Handwritten signature]*

# PLANO DE GESTÃO PREVISIONAL

## ANO 2025

### Memória Descritiva




**NOTA INTRODUTÓRIA**

A CASFIG apresenta o Plano anual e plurianual de atividades para o quinquénio 2025–2029, dando assim cumprimento ao imperativo da Lei n.º 50/20212, de 31 de agosto, que regula o regime jurídico da atividade empresarial local, e aos artigos 9.º e 10.º dos seus Estatutos.

Os documentos previsionais aqui propostos, que estabelecem os objetivos setoriais a que nos propomos dar cumprimento, serão submetidos à apreciação e aprovação da Assembleia Geral, em cumprimento dos normativos legais mencionados.

Propõe-se dar continuidade à linha de atuação de natureza 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 outros apoios na área da habitação.

Deste modo, a CASFIG desenvolve a sua atividade com base no seu objeto social, mas também nas diferentes responsabilidades e competências que lhe estão delegadas pelo Município de Guimarães. Quer isto dizer que a CASFIG não só assume a gestão social, patrimonial e financeira do património de habitação pública do Município, mas também todos os serviços de apoio e acompanhamento social na área da habitação: candidaturas à atribuição de habitação pública e conseqüente alojamento; instrução e tramitação de processos de atribuição do subsídio municipal ao arrendamento (SMA), apoio técnico aos programas Porta 65 e Porta 65+, submissão de candidaturas à plataforma eletrónica do arrendamento apoiado (eAA), instrução de candidaturas e produção de documentos e estudos no âmbito do Programa Acessibilidades 360º e da *Nova Geração de Políticas de Habitação*, em especial do programa 1.º Direito. Acresce ainda a responsabilidade de reparar, reabilitar e garantir a 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, n.º 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, n.º 155 – Caldelas	2
Bairro da Arcela – Costa	3
Quinta da Azenha – Costa	1
R. Monsenhor António Araújo Costa, 135 – Costa	2
Parque das Hortas, n.º 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 Mataduços – Fermentões	60
Empreendimento de Monte S. Pedro – Fermentões	39
Empreendimento de Coradeiras – Fermentões	98
Rua da Rebanha – Guardízela	1
Empreendimento de Mesão Frio	24
Bairro Leão XIII – Oliveira do Castelo	12
Rua da Arcela, n.º 58 – Oliveira do Castelo	1
Rua de Santa Maria – Oliveira do Castelo	3
Praça de S. Tiago – Oliveira do Castelo	1
Praceta Guilherme Faria, n.º 1 e n.º 2 – Oliveira do Castelo	2
Rua Abel Salazar – Oliveira do Castelo	4
Rua Dr. João Antunes Guimarães, n.º 280, R/C Dto. – Oliveira do Castelo	1
Rua Manuel Peixoto, n.º 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
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>



## I - HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL – ACOMPANHAMENTO E INTERVENÇÃO SOCIAL

A dimensão social do trabalho desenvolvido pela CASFIG 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 no parque de habitação municipal 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 com que se confrontam. A CASFIG privilegia, assim, o apoio e a intervenção no 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 potencialidades que possui, para que se reconstrua e harmonize.

Este trabalho de acompanhamento e intervenção social é realizado, sempre que possível e justificado, em articulação e cooperação interinstitucional, procurando complementar e tornar céleres as respostas sociais aos problemas dos cidadãos mais vulneráveis a nível socioeconómico e em situação de pobreza e ou de exclusão social nomeadamente: idosos, deficientes, sem abrigo, imigrantes, famílias desprotegidas em resultado de situações de violência, desemprego, monoparentalidade, toxicodependência, saúde.

### I.1 – Emprego e Formação Profissional

Pese embora o índice de empregabilidade 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 repercussões na vida das famílias, que quase sempre apresentam baixas qualificações escolares e profissionais, o que as coloca em situação de desvantagem no mercado de trabalho. Na verdade, o desemprego e o emprego precário estão na génese de grande parte das realidades de exclusão social.

O emprego é uma dimensão fundamental da vida de todos, 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.

Neste quadro, a CASFIG está especialmente atenta aos desempregados de longa duração, às famílias monoparentais (maioritariamente femininas) e às famílias unipessoais (maioritariamente masculinas), por apresentarem particular fragilidade pelos escassos ou mesmo total ausência de rendimentos. Por esta razão, é importante que sejam criadas condições que potenciem a inserção socioprofissional e aumentem os níveis de qualificação.

A CASFIG continuará, por isso, a trabalhar em parceria com as entidades formadoras do Concelho, no sentido de integrar a população desempregada em cursos de educação/formação ao abrigo do quadro comunitário e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Pelos seus efeitos práticos, continuaremos também a operacionalizar ações de promoção de autoconfiança e valorização 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 atribuída às famílias de maior fragilidade e vulnerabilidade, ou seja, que não conseguem viver sem a ajuda e proteção do Estado. À data, cerca de 85 famílias residentes em habitação municipal beneficiam desta prestação social do Estado, apresentando, todas elas, como dominador comum, grande carência económica.

A proximidade e o conhecimento que a CASFIG possui das famílias residentes permite desenvolver e por em prática um trabalho de colaboração permanente com os gestores dos respetivos processos familiares. Continuaremos, por isso, a integrar o Núcleo Local de Intervenção (NLI), agora coordenado pelo serviço de atendimento e acompanhamento social integrado (SAASI), em sede do qual acompanhamos os processos de cada um dos inquilinos municipais que beneficiam deste regime não contributivo da segurança social.

Propomos ainda dar continuidade à assunção da responsabilidade de instruir, analisar e dar seguimento aos processos dos beneficiários não residentes em habitação municipal que são encaminhados pelo NLI, no sentido de avaliar a possibilidade de dar solução aos seus problemas de habitação.



### I. 3 – Rede Social de Guimarães

Respeitando as zonas geográficas em que se situam os diferentes empreendimentos de habitação de cariz social, a CASFIG integra as Comissões Sociais Interfreguesias (CSIF) *Comunidade Solidária* e *Couros*, bem como nos diferentes grupos de trabalho constituídos na Rede Social de Guimarães. Paralelamente, integra a Comissão Local de Acompanhamento Social (CLAS). A participação ativa na Rede Social reveste-se de grande importância, na medida em que promove uma maior e melhor racionalização dos recursos e da intervenção social no Concelho.

### I. 4 – Educação

A aposta na educação como um dos eixos de intervenção mais valorizados pela CASFIG. Esta aposta resulta da premissa de que uma escolarização elevada origina uma menor probabilidade de desempenho de trabalhos desqualificados, que por sua vez diminui o risco de exposição a situações de vulnerabilidade, pobreza e exclusão social. Na verdade, a educação influi decisivamente na vida dos indivíduos e das famílias, ao nível dos rendimentos, da empregabilidade e do acesso à informação e à cultura.

Continua a verificar-se que o insucesso escolar e o abandono precoce do sistema de ensino são ainda uma realidade no conjunto da população residente nas habitações do município. Àqueles associam-se, não raras vezes, o acompanhamento parental insuficiente, o desinteresse pela escola, os baixos índices de ambição escolar e a pouca valorização que lhe atribuem. Inverter esta fragilidade estrutural não é fácil e requer tempo de investimento e trabalho junto das famílias, com enfoque especial nas crianças e jovens, razão pela qual a educação tem sido tomada como um desígnio da CASFIG, no sentido de 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.

Numa análise mais alargada, o eixo da educação integra também o desenvolvimento e a promoção de competências pessoais e sociais da população em geral, em especial na população adulta. Propomos, assim, continuar a apostar na educação não formal, que promova hábitos, estimule capacidades intelectuais e rotinas de trabalho, gerando e potenciando maior autonomia de vida e reforço motivacional e de autoconfiança. Neste âmbito, propomos concretizar ações nas áreas das competências parentais, intervenção cívica da população jovem, alimentação, sustentabilidade ambiental, hábitos de vida saudável, gestão do economato, igualdade de género, cuidados com os animais domésticos e expressão artística.

### I. 5 – Saúde

Pela influência que exerce nas diferentes dimensões da vida da população residente (económica, social e relacional), a saúde é um eixo de intervenção que merece, também, especial atenção no trabalho desenvolvido pela CASFIG.

As condições sociais determinam o acesso a determinados recursos que podem ser utilizados para minimizar as consequências das doenças e promover a saúde da população, pelo que a vulnerabilidade social e económica desta população condiciona a prevalência de doenças crónicas, de sofrimento psicológico, de dependências e o acesso aos serviços de saúde. Assim se compreende que a pobreza, no seu conceito mais alargado, é um obstáculo à melhoria da saúde da população e à diminuição da desigualdade na saúde. Destacamos ainda os comportamentos de adição, por constituírem um fator de risco, não só para a saúde dos indivíduos, mas também para as consequências negativas que trazem para as dinâmicas das suas famílias e para as dinâmicas sociais e profissionais. Aqui reside a 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.

Nesta linha, em paralelo com a aposta na prevenção e redução de danos, propomo-nos dar continuidade ao acompanhamento e encaminhamento técnico dos inquilinos municipais que apresentam problemas de saúde consequentes de comportamentos de adição, problemas oncológicos, de saúde mental, materno-infantis e outros. Para operacionalizar este tipo de 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

De natureza complementar aos eixos de intervenção já aflorados, as atividades culturais, recreativas e sociais promovem e facilitam a integração da população residente na comunidade e fortalece os laços de boa vizinhança, fundamentais para a dinâmica social e relacional existentes em cada um dos núcleos residenciais.



Ao mesmo tempo, é reforçada a proximidade e a confiança entre os inquilinos do Município e os trabalhadores da CASFIG, 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: computadores, internet, impressão de documentos, biblioteca, brinquedos, material de artes plásticas, etc. Estes espaços permitem-nos também implementar e desenvolver atividades de natureza social, formativa, escolar (apoio ao estudo), 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**

Propomo-nos continuar a prestar um acompanhamento de proximidade ao trabalho desenvolvido pela 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.

#### **I – 6.3 – Projeto *Urge! Práticas Artísticas na Comunidade***

O Projeto *Urge! Práticas Artísticas na Comunidade* tem como propósito o fortalecimento da solidariedade social com vista à facilitação dos processos de integração e ao o bem-estar geral dos moradores do Bairro Municipal de Urgezes, na sua larga maioria habitado por inquilinos com idade superior a 70 anos. Verificada a forte adesão e fidelização, por parte dos inquilinos, ao projeto, entendeu a CASFIG garantir a sua continuidade, com periodicidade semanal. As inúmeras ações e produção de conteúdos digitais produzidos, espelham bem a importância dada pelos beneficiários ao projeto.

#### **I – 6.4 – 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 – 6.5 – Atividades – Períodos de férias letivas**

À semelhança de anos anteriores, a CASFIG propõe-se organizar programas de atividades em todos os períodos de interrupção letiva. Os escassos recursos económicos da maioria das famílias residentes não permitem que as crianças e os jovens usufruam de atividades organizadas durante os períodos de férias escolares, com destaque para as férias de Verão, pelo que desta forma promovemos a ocupação dos seus tempos de férias com um conjunto de atividades lúdicas, desportivas e pedagógicas. Esta é também uma forma de as crianças e jovens residentes vivenciarem novas experiências, em contextos sociais diferentes.

### **II – IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ALTERNATIVAS AO ALOJAMENTO CONVENCIONAL**

A habitação pública de cariz social existe para pessoas em situação de pobreza, precariedade, insalubridade e insegurança, incluindo vítimas de violência doméstica. Tem, assim, o objetivo de melhorar a qualidade de vida destas famílias, através do acesso um lar digno e seguro.

Atualmente, o acesso à habitação é um dos grandes problemas do país, ao qual o Conselho de Guimarães não está alheio. A falta de habitação acessível à condição financeira das famílias, pelos valores de renda praticados no mercado particular, constitui um obstáculo que dificulta e impede o acesso 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 cariz social, a regeneração urbana e o apoio às famílias de baixos rendimentos.

A Estratégia Local para a Habitação (ELH) do Município de Guimarães, alterada em 2023 na segunda versão 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, 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)**

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.

Prevê-se, para o ano de 2025, um aumento dos pedidos de apoio no âmbito do SMA. A dotação orçamental deste subsídio será de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros).

Para 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 e justa deste apoio. Será assim proposta a celebração do correspondente contrato de transferência, como mais à frente se indica.

#### **II.2 – Residências Partilhadas (RP)**

A modalidade de alojamento em Residência Partilhada é uma resposta inovadora aos inúmeros pedidos de apoio de famílias unipessoais (constituídas por um só elemento), com o garante de condições de autonomia e de privacidade que todos os residentes necessitam e merecem.

Em 2025, propomo-nos criar pelo menos mais duas residências partilhadas, objetivo sempre dependente do número de habitações que ficarão vagas ao longo do ano, bem como das prioridades de 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 monetário para o arrendamento.

A obrigatoriedade de submissão de candidaturas por via eletrónica, leva muitos cidadãos vimezanenses 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. Disponibiliza financiamento, público e privado, para as soluções habitacionais de aquisição, arrendamento, reabilitação e construção, soluções essas que devem estar, obrigatoriamente, sinalizadas na ELH do respetivo Concelho. A responsabilidade da gestão deste Programa está igualmente atribuída ao IHRU.

Por delegação da Câmara Municipal de Guimarães, a CASFIG continuará a dar o seu contributo à operacionalização das operações definidas no documento, prestando a colaboração e o apoio necessários à boa execução da ELH, na medida em que o seu trabalho, conhecimento e experiência técnica forem requisitados pelo Município de Guimarães.

No âmbito destas responsabilidades, projetamos a concretização da aquisição de, pelo menos, 172 fogos, para a qual o Município abriu um procedimento aquisitivo, que se encontra já em fase de adjudicação.

Prevedemos ainda que durante o ano de 2025 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 1.º direito e Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), cujas candidaturas ao financiamento foram instruídas com o apoio técnico da CASFIG aos respetivos beneficiários diretos.

#### **II.5 – Programa Acessibilidades 360º – Intervenção em Habitações (PIH)**

o programa Acessibilidades 360º – Intervenção em habitações está integrado na componente 3 – respostas sociais – do PRR, até ao ano de 2025, o programa Acessibilidades 360º – Intervenção em habitações promove a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou com dificuldade no acesso e na fruição das habitações, sempre em cumprimento das Normas Técnicas de Acessibilidade (NTA) previstas no DL n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Com o objetivo de apoiar intervenções especificamente relacionadas com a condição de deficiência, a Câmara Municipal delegou na CASFIG a tarefa de tramitar todas as candidaturas ao financiamento do aludido programa, que se encontra sob gestão do Instituto Nacional para a Reabilitação (INR).



### III – PESSOAL E EQUIPAMENTO

Prevê-se a necessidade de reforçar o equipamento administrativo, bem como adequar o programa de gestão documental às exigências inerentes à concretização das competências delegadas à CASFIG pela Câmara Municipal de Guimarães, 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. A par desta implementação ao nível do *hardware*, será assegurado melhoramento do desempenho e segurança dos equipamentos informáticos e armazenamento de dados.

Continuaremos também a assumir a responsabilidade de garantir o 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 realizar (pinturas, revisão de telhados, reparação de canalizações e anomalias elétricas, fachadas, etc.).

Propomos ainda renovar a candidatura à medida de emprego do IEFP (CEI+), em parceria com o Estabelecimento Prisional de Guimarães (EPG), 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.

Prevemos, ainda, no âmbito do Protocolo celebrado com a Ordem dos Psicólogos (OP), acolher um estagiário para a Ordem, que desenvolverá todo o estágio profissional de psicólogo júnior na CASFIG ao longo de 12 meses.

### IV – MANUTENÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNICIPAL

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

Em 2025 estimamos realizar obras de reparação e manutenção de habitações municipais no valor de €252.350,00 (duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e cinquenta euros). 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

Os empreendimentos de Azurém, Coradeiras, Mataduços e Urgezes foram reabilitados e dotados de mecanismos de eficiência energética, nomeadamente sistemas solares térmicos e painéis fotovoltaicos, obra concretizada pela Câmara Municipal de Guimarães. Com a conclusão da empreitada, será necessário garantir a verificação e a manutenção dos componentes dos referidos mecanismos, por forma a adiar, ou mesmo evitar, gastos na sua substituição, garantindo o retorno do investimento com ganhos de poupança para as famílias.

#### 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 público 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 na medida CEI+.

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. Será esta uma 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, alterada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto), aplicável à habitação pública de cariz 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 devedores.

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

As previsões económicas para o ano de 2025 levam à previsão de um forte impacto negativo no rendimento familiar disponível das famílias, no caso dos inquilinos municipais particularmente agravado pelos baixos rendimentos que já apresentam. Este quadro económico-financeiro pode provocar uma redução da receita por via das rendas, já que os seus montantes são sempre fixados em função do rendimento de cada uma das famílias.

## VI – CONTRATO-PROGRAMA E CONTRATUALIZAÇÃO DE SERVIÇOS

### VI.1 – Contrato Programa – Ano 2025 (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 valores de renda de valor reduzido. 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 2025, justifica a celebração de um contrato-programa com o Município, com o montante de subsídio à exploração no valor de 275.221,64 (duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e um euros e sessenta e quatro cêntimos), dos quais €213.350,00 (duzentos e treze mil trezentos e cinquenta euros) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção das habitações que compõem o auto de gestão da CASFIG e €61.871,64 (sessenta e um mil oitocentos e setenta e um euros e sessenta e quatro cêntimos) 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 – Delegação de Competências – Acompanhamento Social e Intervenção na área da habitação Social no Concelho, Subsídio Municipal ao Arrendamento, Tratamento, Manutenção e Limpeza das Áreas Ajardinadas, operacionalização da ELH (1º DIREITO) e dos programas que compõem a Nova Geração de Políticas de habitação e Tramitação de candidaturas ao programa Acessibilidades 360º Intervenção em habitações – Ano 2025 (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), a operacionalização da ELH (1º Direito) e dos programas que constituem a Nova Geração de Políticas de Habitação, a tramitação de candidaturas ao programa Acessibilidades 360º, a



aplicação das normas de atribuição de habitação social e do subsídio municipal ao arrendamento 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 €315.850,57 (trezentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta 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;

Refira-se, ainda, que 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)**

Observando 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, com base nas previsões para o ano de 2025, levam-nos a projetar um aumento significativo da taxa de esforço das despesas com a habitação no orçamento familiar dos cidadãos, o que levará inevitavelmente ao aumento dos pedidos de apoio no âmbito do SMA.

Nesta medida, e tendo em conta que à data o Estado português disponibiliza o Apoio Extraordinário à Renda, propõem-se que a dotação orçamental disponibilizada pelo Município seja no valor total de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), verba que se destina unicamente ao pagamento das subvenções atribuídas.

#### **VII - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A habitação é um bem essencial e imprescindível à vida humana e as condições de habitabilidade condicionam de forma determinante a condição de vida das populações. Na verdade, 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 consensual que existe um problema de acesso à habitação, especialmente pela franja populacional mais jovem e pelas famílias de menor rendimento.

O Concelho de Guimarães, como 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 públicos.

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

Não sendo este um problema de rápida e fácil solução, 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 (adaptadas a diferentes problemas e dificuldades) e aliviem o estrangulamento financeiro sentido pelas famílias.

Estamos convictos de que a habitação pública de interesse social tem que assentar 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 publico nas áreas urbanas em que se inserem é imprescindível 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 indispensável 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.

Por último, não podemos deixar de fazer referência às consequências (com dimensões ainda desconhecidas) do impacto dos conflitos de guerra terão no país e, consequentemente, nas famílias residentes no parque habitacional que gerimos. A verificarem-se efeitos negativos ao nível da economia, terão com toda a certeza repercussões especialmente negativas nas populações mais vulneráveis e menos preparadas, quer financeiramente quer em termos estruturais e de resiliência.

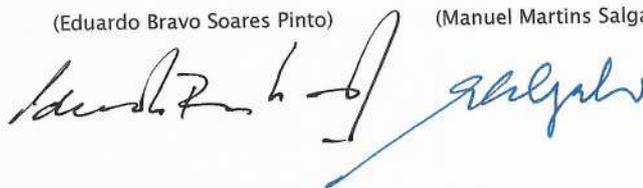
O ano de 2025 será, pois, um ano de muitos desafios e de muitas solicitações por parte de quem precisa de apoio. Nesta medida, continuaremos determinados a prestar um serviço público isento, transparente, rigoroso e equitativo, que consiga dar resposta aos inquilinos municipais, às famílias com carências habitacionais e às famílias que, pela fragilidade em que se encontram, necessitam dos diversos apoios que disponibilizamos.

Guimarães, 12 de novembro de 2024.  
O Conselho de Gestão,

(Paula Cristina dos Santos Oliveira)

(Eduardo Bravo Soares Pinto)

(Manuel Martins Salgado)



*[Handwritten signature]*

# BALANÇO PREVISIONAL





CASFIG-EMPRESA MUNICIPAL,EM		
BALANÇO PREVISIONAL		
PERÍODO		
Rubricas	2025	Datas 2024
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos Fixos Tangíveis	623 399,70 €	659 582,57 €
Ativos Intangíveis	46 885,20 €	43 385,20 €
Outros ativos Financeiros	2 535,10 €	2 535,10 €
	<b>672 820,00 €</b>	705 502,87 €
<b>Ativo corrente</b>		
Devedores e transferencia subsidios		
Clientes contribuintes e utentes	60 364,00 €	56 657,45 €
Outras Contas a Receber	400,00 €	400,00 €
Diferimentos	10 896,00 €	10 896,00 €
Estado e outros Entes Publicos		
Caixa e Depositos	213 460,33 €	130 560,93 €
	285 120,33 €	198 514,38 €
<b>Total Ativo</b>	<b>957 940,33 €</b>	<b>904 017,25 €</b>
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Patrimonio	49 879,79 €	49 879,79 €
Reservas Legais	11 264,94 €	11 264,94 €
Outras Reservas	181 477,67 €	181 477,67 €
Resultados Transitados	77 638,93 €	41 094,93 €
Outras Variações no Patrimonio Liquido	274 075,00 €	281 590,92 €
Resultado Liquido	45 384,00 €	36 544,00 €
<b>Total Patrimonio Liquido</b>	<b>639 720,33 €</b>	<b>601 852,25 €</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo Não corrente</b>		0,00 €
Outras Contas a Pagar-Ajustamento subsidio	71 454,00 €	73 637,00 €
	71 454,00 €	73 637,00 €
<b>Passivo Corrente</b>		
Fornecedores	23 380,00 €	17 258,00 €
Estado e outros Entes Publicos	32 757,00 €	27 358,00 €
Outras Contas a pagar	190 629,00 €	183 912,00 €
Diferimentos		
	246 766,00 €	228 528,00 €
<b>Total Do Passivo</b>	<b>318 220,00 €</b>	<b>302 165,00 €</b>
<b>Total do Patrimonio Liquido e Passivo</b>	<b>957 940,33 €</b>	<b>904 017,25 €</b>

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

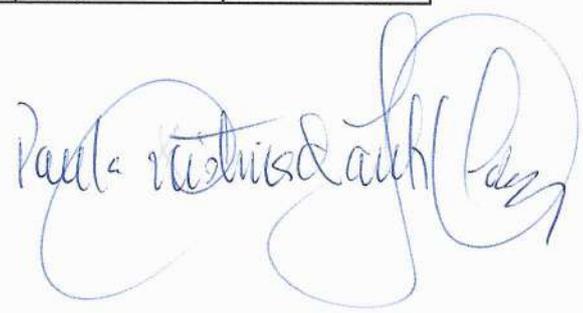




<b>CASFIG-EMPRESA MUNICIPAL, EM</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA PREVISIONAL</b>

--	--

Rubricas	Notas	Datas	
		2025	2024
Vendas e Prestações de serviços		824 657,00 €	767 123,00 €
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos		280 222,00 €	174 886,00 €
Fornecimentos e serviços externos		-426 680,00 €	-314 964,00 €
Gastos com pessoal		-580 202,00 €	-546 957,00 €
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Outros rendimentos		25 957,00 €	26 588,00 €
Outros gastos		-4 792,00 €	-4 563,00 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		<b>119 162,00 €</b>	<b>102 113,00 €</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização		-63 132,00 €	-56 997,00 €
Resultado operacional (antes de resultados financeiros)		<b>56 030,00 €</b>	<b>45 116,00 €</b>
Juros e gastos similares suportados			
Resultado antes de impostos		<b>56 030,00 €</b>	<b>45 116,00 €</b>
Imposto Sobre o Rendimento		-10 646,00 €	-8 572,00 €
Resultado líquido do período		<b>45 384,00 €</b>	<b>36 544,00 €</b>





# DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA





**DFC - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL**

CASFIG

PERÍODO

Rubricas	Notas	Datas	
		2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		820 552,00 €	770 167,00 €
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		280 222,00 €	174 886,00 €
Pagamentos a fornecedores		-420 559,00 €	-370 358,00 €
Pagamentos ao pessoal		-304 190,00 €	-305 643,00 €
Pagamentos de transferências e subsídios			
Caixa gerada pelas operações		<b>376 025,00 €</b>	<b>269 052,00 €</b>
Pagamento/Recebimento do Imposto s/Rendimento		8 572,00 €	0,00 €
Outros recebimentos/pagamentos		-271 344,00 €	-225 964,00 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		113 253,00 €	43 088,00 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Ativos fixos tangíveis		-5 000,00 €	-103 425,00 €
Pagamentos - Ativos intangíveis		-25 727,00 €	-25 000,00 €
Pagamentos - Investimentos financeiros			
Recebimentos provenientes de:		0,00 €	0,00 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		<b>-30 727,00 €</b>	<b>-128 425,00 €</b>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
Pagamentos - Juros e gastos similares			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		0,00 €	
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)		<b>82 526,00 €</b>	<b>-85 337,00 €</b>
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes de caixa no início do período	1	130 934,00 €	215 897,00 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	1	213 460,00 €	130 560,00 €
Caixa e seus equivalentes de caixa no fim do período	1	<b>213 460,00 €</b>	<b>130 560,00 €</b>



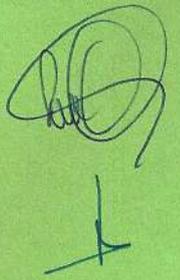
# ORÇAMENTO RECEITA E DESPESA



CASFIG | Orçamento e Plano Orçamental Plurianual | RECEITA  
Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubrica	Designação	Orçamento 2025			Plano Orçamental Plur	
		Períodos anteriores	Período	Soma	2026	2027
	Receita corrente	0	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27
R1	Receita fiscal	0	0	0,00	0	0
R11	Impostos diretos	0	0	0,00	0	0
R12	Impostos indiretos	0	0	0,00	0	0
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0	0	0,00	0	0
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0	0	0,00	0	0
R4	Rendimentos de propriedade	0	0	0,00	0	0
R5	Transferências correntes	0	280 221,64	280 221,64	280 221,64	280 221,64
R51	Administrações Públicas	0	275 221,64	275 221,64	275 221,64	275 221,64
R511	Administração Central - Estado	0	0	0,00	0	0
R512	Administração Central - Outras entidades	0	0	0,00	0	0
R513	Segurança Social	0	0	0,00	0	0
R514	Administração Regional	0	0	0,00	0	0
R515	Administração Local	0	275 221,64	275 221,64	275 221,64	275 221,64
R52	Exterior - UE	0	0	0,00	0	0
R53	Outras	0	5 000,00	5 000,00	5 000	5 000
R6	Venda de bens e serviços	0	897 302,63	897 302,63	897 302,63	897 302,63
R7	Outras receitas correntes	0	25957	25 957,00	25957	25957
	Receita de capital	0	0,00	0,00	0	0
R8	Venda de bens de investimento	0	0	0,00	0	0
R9	Transferências de Capital	0	0	0,00	0	0
R91	Administrações Públicas	0	0	0,00	0	0
R911	Administração Central - Estado	0	0	0,00	0	0
R912	Administração Central - Outras entidades	0	0	0,00	0	0
R913	Segurança Social	0	0	0,00	0	0
R914	Administração Regional	0	0	0,00	0	0
R915	Administração Local	0	0	0,00	0	0
R92	Exterior - UE	0	0	0,00	0	0
R93	Outras	0	0	0,00	0	0
R10	Outras receitas de capital	0	0	0,00	0	0
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27
	Receita efetiva [1]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	Receita não efetiva [2]	0	0	0,00	0	0
R12	Receita com ativos financeiros	0	0	0,00	0	0
R13	Receita com passivos financeiros	0	0	0,00	0	0
	Receita Total [3] = [1] + [2]	0	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27	1 203 481,27





# PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS



Plano plurianual de investimentos

CASFIG

Objetivo	Número do projeto	Designação do projeto	Rubrica orçamental	Forma de realização	RG	Fonte de Financiamento			Datas		Fase de execução	Realizado em períodos anteriores	Estimativa de realização do período n-1	Pagamentos				Total previsto		
						RP	UE	EMPR	Início	Fim				2025	2026	2027	2028		2029	Outros
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[22]=[13]+...+[21]
	001/2025	Equipamento de informática	D7		- €	1000			01/jan	31/dez			0,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	0,00	1000,00
	002/2025	Software informático	D7		- €	26450			01/jan	31/dez			0,00	26450,00	26450,00	26450,00	26450,00	26450,00	0,00	26450,00
	003/2025	Equipamento básico	D7			1000			01/jan	31/dez				1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00		1000,00
	004/2025	outros investimentos	D7			1000			01/jan	31/dez				1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00		1000,00
	005/2025	Invest.Edifícios	D7			1000			01/jan	31/dez				1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00		1000,00
				Total	0,00	30450,00	0,00	0,00			Total		0,00	30450,00	30450,00	30450,00	30450,00	30450,00	0,00	30450,00

# MAPA DE INVESTIMENTO



PLANO DE INVESTIMENTO (obras de reparação e conservação) / investimento 2025-2029

Nº	Descrição do Investimento	Custo de Aquisição					TOTAL
		2025	2026	2027	2028	2029	
1	Pequenas Reparacoes e conservacao em varios empreendimentos	20 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	180 000,00
2	Recuperação de habitações para realojamento	20 000,00					20 000,00
3	Bairro Leão XIII, Rua Padre Américo nº4 - Pavimentos		8 000,00				8 000,00
4	Bairro Leão XIII, Rua Nossa Sra. de Fátima nº7 - Pavimentos		5 000,00				5 000,00
5	Bairro Leão XIII, Rua Padre Américo nº11 - Pavimentos		3 500,00				3 500,00
6	Bairro Municipal Urgezes - Bloco 6, casas 3 e 4 - Recuperação de escadas exteriores		3 500,00				3 500,00
7	Bairro Municipal Urgezes - Bloco 8, casas 1, 2, 3, 4, 5, 6 - fachadas frontais	10 000,00					10 000,00
8	Manutenção dos sistemas térmicos solares dos empreendimentos	17 000,00					17 000,00
9	Bairro Municipal Urgezes - Bloco 8, casa 5 - Recuperação geral	40 000,00					40 000,00
10	Bloco Habitacional de Urgezes rc dfo - Recuperação geral	20 000,00					20 000,00
11	Rua da Fé, 199 - telhado	10 000,00					10 000,00
12	Rua da Arcela nº58 - Telhado	10 000,00					10 000,00
13	Bairro Municipal Urgezes, Bairro Leão XIII e Alameda Prof. Abel Salazar - 11 habitações - caixilharías e estores	21 350,00					21 350,00
14	Empreendimento Mataduchos, Bloco E - Impermeabilização e drenagem de fundações	35 000,00					35 000,00
15	Requalificação e melhoramentoda acessibilidade da área envolvente do empreendimento de Mataduchos	50 000,00					50 000,00
14	Bairro Municipal Urgezes, diversas habitações - caixilharías e estores		20 000,00				20 000,00
15	Bairro Municipal Urgezes, diversas habitações - caixilharías e estores			20 000,00			20 000,00
16	Bairro Municipal Urgezes, diversas habitações - caixilharías e estores				20 000,00		20 000,00
17	Bairro Municipal Urgezes, diversas habitações - caixilharías e estores					20 000,00	20 000,00
19	Empreendimento mataduchos, Bloco D - Impermeabilização e drenagem de fundações		30 000,00				30 000,00
20	Empreendimento mataduchos, Bloco C - Impermeabilização e drenagem de fundações			20 000,00			20 000,00
21	Empreendimento mataduchos, Bloco B - Impermeabilização e drenagem de fundações				18 000,00		18 000,00
22	Bairro Leão XIII - fachadas		15 000,00		15 000,00		60 000,00
23	Bairro Municipal Urgezes - Bloco 2, casas 1, 2, 3, 4, 5, 6 - fachadas posteriores		12 000,00				12 000,00
24	B. Mun. de Urgezes, BI 10, casa 3 - reabilitação interior		12 000,00				12 000,00
25	B. Mun. de Urgezes, BI 4, casa 5 - paredes e tetos		14 000,00				14 000,00
26	Praça Santiago, nº 22 e 40 - caixilharías		7 000,00				7 000,00
27	B. Mun. de Urgezes, BI 9, casas 1,2,3, 4 - fachadas posteriores		6 000,00				6 000,00
28	Casa do Parque da Cidade - telhado			30 000,00			30 000,00
29	Equipamento informático e software e admn. e outros investimentos	30 450,00	30 450,00	30 450,00	30 450,00	30 450,00	152 250,00
<b>TOTAL</b>		<b>283 800,00</b>	<b>206 450,00</b>	<b>155 450,00</b>	<b>123 450,00</b>	<b>105 450,00</b>	<b>874 600,00</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

# MINUTAS DE CONTRATOS – ANO 2025

## Anexo 1A - CONTRATO-PROGRAMA

**Anexo 1B - DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS NA ÁREA DA HABITAÇÃO, PAGAMENTO DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO, OPERACIONALIZAÇÃO DA ELH ( 1º DIREITO) E DOS PROGRAMAS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO, TRAMITAÇÃO DE CANDIDATURAS AO PROGRAMA ACESSIBILIDADES 360º - INTERVENÇÃO EM HABITAÇÕES E TRATAMENTO, MANUTENÇÃO E LIMPEZA DAS ÁREAS AJARDINADAS.**

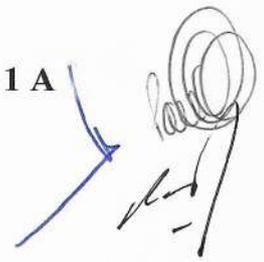
**Anexo 1C – TRANSFERÊNCIA DE VERBA PARA PAGAMENTO DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO.**



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

# Anexo 1A





**MINUTA - CONTRATO PROGRAMA  
ANO 2025**

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

**SEGUNDOS OUTORGANTES: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA**, titular do cartão de cidadão n° 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão n° 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, que outorgam em representação da empresa local “**CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO 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, n° 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 2025, 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 n° 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 n°s 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 2024, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de .... de novembro de 2024, 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 2024 e da Assembleia Geral de ..... de novembro de 2024; -----

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; -----

**II – Gestão do Parque Habitacional**

**Cláusula 4.ª**

**(Parque habitacional)**

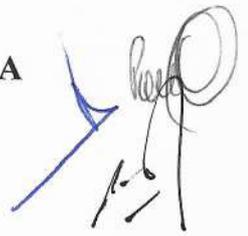
1. Os poderes de gestão confiados à **CASFIG** têm por objeto o parque habitacional do Município. -----
2. Os bens que integram o parque habitacional, para efeitos do disposto no número anterior, são os seguintes: -----  
Todos os fogos da propriedade do **MUNICÍPIO**, independentemente da existência, 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.<sup>a</sup>**

**(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 diretamente 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 2025, a **CASFIG** estima o valor de €450.000,00 (quatrocentos e cinquenta 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 €275.221,64 (duzentos e setenta e cinco mil duzentos e vinte e um euros e sessenta e quatro cêntimos), dos quais €213.350,00 (duzentos e treze mil trezentos e cinquenta euros) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social municipal e €61.871,64 (sessenta e um mil oitocentos e setenta e um euros e sessenta e quatro cêntimos) 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 22.935,13 (vinte e dois mil novecentos e trinta e cinco euros e treze cêntimos), a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2025, 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**

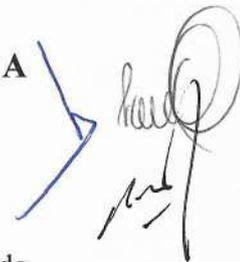
###### **(Indicadores de desempenho organizacional)**

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.<sup>a</sup>

##### (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%.

#### **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.ª**

##### **(Princípio de cooperação)**

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

**Cláusula 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 2024, correspondendo-lhe o compromisso n.º ..... de ..... de ..... de 2024, ambos transitados de 2024 para 2025, com os n.ºs de cabimento e compromisso ..... e ....., datados de ..... de ..... de 2025. -----

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 2024. -----

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 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 €450.000,00, 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 2025 ao dia 31 de dezembro de 2025, 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 - 2025			
N.º	IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO INVESTIMENTO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO
1	Bairro Municipal de Urgezes, Bloco 8, casa 5 (recuperação geral)	40 000,00	40 000,00 €
2	Bairro Municipal Urgezes - Edifício Primavera, R/c Dto. (recuperação geral)	20 000,00	20 000,00 €
3	Bairro Municipal de Urgezes - Bloco 8, casas 1,2,3,4,5,6 - fachadas frontais	10 000,00	1 666,66 €
4	Bairro Municipal Urgezes, Bairro Leão XIII e Abel Salazar - caixilharias e estores de (11 Habitações)	21 350,00	1 940,90 €
5	Rua da Arcela, n.º 58 - telhado	10 000,00	10 000,00 €
6	Rua da Fé, n.º 199 - telhado	10 000,00	10 000,00 €
7	Empreendimento de Mataduchos - Impermeabilização e drenagem de fundações, Bloco E (16 habitações)	35 000,00	2 187,50 €
8	Manutenção de sistemas térmicos e solares dos empreendimentos de Azurém (25), Coradeiras (98), Edifício Primavera (8); Mataduchos (60); Urgezes (32) - 223 habitações	17 000,00	76,23 €
9	Requalificação e melhoramento da acessibilidade da área envolvente do empreendimento de Mataduchos (60 habitações)	50 000,00	833,33 €
<b>TOTAL</b>		<b>213 350,00 €</b>	<b>€ 86 704,62</b>

Ao longo do ano de 2025, 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 2025, recorrendo para o efeito aos proveitos provenientes dos valores de rendas a receber. Destaca-se aqui o investimento n.º 9 do quadro anterior, cujo custo se estima superior a 100 000,00€.

CUSTOS INERENTES ÀS RESPONSABILIDADES DE GESTÃO - 2025				
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	7 203,84 €	90,04 €
2	Centro de Recursos - Espaço Digital (empreendimentos de Mataduchos e Coradeiras)	220	6 109,00 €	27,76 €
3	Gabinete de acompanhamento e Intervenção Psicológica e Intervenção psicolinguística	220(1800 consultas)	34 818,80 €	158,26 (19,34 p/ consulta)
4	Ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário	900	13 740,00 €	15,26 €
<b>TOTAL</b>			<b>61 871,64 €</b>	

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. Por comparação ao ano económico de 2024, verificam-se alterações no custo anual unitário das ações de acompanhamento e intervenção social, justificadas pelo apuramento do custo dos materiais, do funcionamento e manutenção dos espaços, dos recursos humanos exigidos e, ainda, das opções estratégicas relativas ao público alvo a quem se dirigem. A saber: **Ação n.º 1:** verifica-se um acréscimo de €1.826,24, justificado pelo apuramento do custo dos materiais a utilizar na concretização da ação e do funcionamento e manutenção dos espaços; **Ação n.º 2:** verifica-se um decréscimo de €73,00, justificado pelo apuramento do custo dos materiais a utilizar na concretização da ação; **Ação n.º 3:** verifica-se um acréscimo de €16.613,29, justificado pela afetação a tempo inteiro (100%) de um técnico superior, já existente no quadro de pessoal da CASFIG, bem como a cooptação de um estagiário à Ordem dos Psicólogos, por via de um estágio profissional, em sequência do elevado número e da complexidade de situações de acompanhamento e intervenção psicológica; **Ação n.º 4:** verifica-se um decréscimo de €13.860,00, justificado pela opção estratégica de gestão das ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário, que serão concentradas e direcionadas à especificidade das populações jovem e idosa, nas quais foram identificadas maiores problemáticas.

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 €275.221,64 (duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e um euros e sessenta e quatro cêntimos), para o período temporal entre 1 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

# Anexo 1B





**MINUTA - ACOMPANHAMENTO SOCIAL NA ÁREA DA HABITAÇÃO (CARÊNCIAS HABITACIONAIS), INSTRUÇÃO E GESTÃO DOS PROCESSOS DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO, MANUTENÇÃO E LIMPEZA DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS SOCIAIS MUNICIPAIS, OPERACIONALIZAÇÃO DOS PROGRAMAS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E TRAMITAÇÃO DE CANDIDATURAS AO PROGRAMA ACESSIBILIDADES 360° - INTERVENÇÃO EM HABITAÇÕES – ANO DE 2025**

**PRIMEIRO OUTORGANTE: DOMINGOS BRAGANÇA SALGADO**, 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: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA**, titular do cartão de cidadão nº 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão nº 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, ambos com domicílio profissional na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, 4800-026, Guimarães, que outorgam em representação da empresa local **“CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE GUIMARÃES, EM, UNIPessoal, LDA”**, na qualidade de, 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 2025,



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:** -----

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; -----

A handwritten signature in blue ink is located in the top right corner of the page. Below the signature, a blue arrow points downwards and to the left.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



**f) Ao nível da Tramitação de Candidaturas ao Programa Acessibilidades 360.º -  
Intervenção em Habitações:** -----

1. O Programa Acessibilidades 360.º - Intervenção em Habitações integra a componente 3 – Respostas Sociais, Investimento RE-C03-i02, no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), no período de programação de 2021-2025.
2. O Programa 306º - Intervenção em habitações é gerido sob a responsabilidade do Instituto Nacional para a Reabilitação (INR) e visa a promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações, nomeadamente mediante a aplicação das Normas Técnicas de Acessibilidade (NTA), previstas no anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, apoiando intervenções relacionadas especificamente com a condição de deficiência em concreto. -----
3. Cabe à Câmara Municipal de Guimarães submeter as candidaturas ao financiamento do Programa 360º e assumir as intervenções de promoção das acessibilidades nas respetivas habitações. -----
4. 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 Nacional para a Reabilitação (INR); -----
4. Por tudo o que vem de ser dito, reconhece-se a esta empresa local especial vocação e aptidão técnica para acolher no seu seio a responsabilidade de tramitar as candidaturas ao Programa Acessibilidades 360º, garantindo a execução de todas as peças inerentes à boa submissão das mesmas; -----
5. Neste sentido, entende o **MUNICÍPIO** que deve cometer à **CASFIG** todas as competências passíveis de delegação à luz do aludido programa de apoio à promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na



fruição das suas habitações, especificamente no que respeita à elaboração das candidaturas a submeter ao INR. -----

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

**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 n.º 2 do artigo 5.º do



Código dos Contratos Públicos, pelos seguintes motivos: -----

1. Exerce, sobre a **CASFIG** e sobre a sua atividade, de forma isolada, não apenas uma influência dominante, nos termos do n.º 1, do art.º 19.º da referida Lei n.º 50/2012, mas também e inclusive um controlo em tudo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços, em resultado da detenção da totalidade do capital social da empresa; -----
2. A **CASFIG** desenvolve praticamente toda a sua atividade em benefício exclusivo do **MUNICÍPIO**; -----
3. A **CASFIG** encontra-se apta a exercer, para o **MUNICÍPIO**, os serviços compreendidos no presente contrato, habilitação essa que realizou nos termos previstos no Capítulo VIII do Título II da parte II do Código dos Contratos Públicos, por aplicação do disposto no n.º 7 do artigo 5.º daquele Código, não tendo sido prestada caução, por tal não ser obrigatório; -----
4. A externalização, na **CASFIG**, da atividade de manutenção, desenvolvida através do processo próprio e específico, enquadrada pelo artigo 6.º da referida Lei n.º 50/2012, implica que a presente contratação se apresente como imprescindível para a realização do interesse público municipal inerente ao normal e regular funcionamento dos equipamentos, edifícios e infraestruturas municipais e ao atendimento prestado a situações de carência habitacional do concelho; -----
5. A Câmara Municipal de Guimarães, na sua reunião de ..... de ..... de 2024, determinou a adjudicação à **CASFIG** do presente contrato, tendo, por intermédio da mesma deliberação, aprovado a minuta do contrato; -----
6. A relação jurídica constituída pelo presente contrato assume natureza administrativa, nos termos do artigo 278.º do Código dos Contratos Públicos; -----
7. A **CASFIG** planeou, mobilizou e comprometeu os seus recursos internos, humanos e materiais, em correspondência ao seu plano de atividades para o ano 2025, 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 do Acordo de Desenvolvimento e Acompanhamento, recolha trimestral de elementos, etc.); -----
5. Gestão das plataformas eletrónicas afetas aos programas públicos de financiamento na área da habitação; -----
6. Apoio e acompanhamento técnico a cidadãos residentes no Concelho de Guimarães, no âmbito das políticas públicas de apoio na área da habitação, nomeadamente na



instrução de processos de candidatura a financiamento a submeter pelo **MUNICÍPIO** nas respetivas plataformas; -----

7. Assegurar a atualização permanente da Estratégia Local de habitação (ELH), propondo a sua atualização nos órgãos competentes, sempre que tal se justificar e os prazos definidos por lei o permitirem; -----

8. Elaborar manuais de divulgação e apoio, para divulgação pública dos apoios existentes; -----

9. Elaborar e propor ao **MUNICÍPIO** documentos reguladores da operacionalização das políticas públicas de financiamento na área da habitação, sempre que estas o exigem, nomeadamente Regulamentos; -----

10. Estabelecer contactos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), sempre que tal for necessário para a boa execução do presente contrato; -----

11. Tramitar as candidaturas a submeter ao Instituto nacional para a Reabilitação (INR), assegurando a elaboração de todas as peças e documentos exigidos em sede de candidatura; -----

12. Manutenção, tratamento e limpeza das áreas ajardinadas de todos os empreendimentos de habitação social municipal cuja gestão é da responsabilidade da **CASFIG**; -----

#### **Cláusula 2.ª**

##### **(Mandato administrativo)**

1.- A **CASFIG**, para cumprimento do objeto do presente contrato, atuará em nome próprio e no interesse do **MUNICÍPIO**. -----

2.- Para cumprimento do objeto do presente contrato, a **CASFIG** mobilizará os seus recursos internos, humanos e materiais, e promoverá a perfeita e oportuna execução das ações que lhe estão cometidas. -----



3.- 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.<sup>a</sup>**

**(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.<sup>a</sup>**

**(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 315.850,57€ (trezentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta 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 26.320,88€ (vinte e seis mil, trezentos e vinte euros e oitenta e oito cêntimos) a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2025. -----

3- O IVA será liquidado nos termos legais em vigor. -----

**Cláusula 7ª**

**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 2025. -----

**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 acidental 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 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)	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 25% do valor remuneratório de um administrativo)	104.000,00 €
	Atualização programa gestão documental (instrução e gestão informatizada de candidaturas, conforme Regulamento Municipal)	20.000,00€
	Material e Consumíveis	1.200,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	950,00 €
	Combustível	950,00 €
SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO	Recursos humanos (valor remuneratório de 3 técnicos superiores e 50% de valor remuneratório de um administrativo)	114.000,00 €
	Atualização programa gestão documental (instrução e gestão informatizada de candidaturas, conforme Regulamento Municipal)	20.000,00 €
	Encargos administrativos	600,00 €
	Material e Consumíveis	1.600,00 €
	Comunicações (Internet, telefone, correio)	1.300,00 €
	Combustível	450,00 €
OPERACIONALIZAÇÃO DOS PROGRAMAS QUE COMPÕEM A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH)	Recursos humanos (valor remuneratório de 1 técnico superior)	24.443,57 €
	Material informático e consumível	350,00 €
	Comunicações (internet, telefone, correio)	455,00 €
	Combustível	350,00 €
TRAMITAÇÃO DE CANDIDATURAS AO PROGRAMA ACESSIBILIDADES 360° - INTERVENÇÃO EM HABITAÇÕES	Estudos e projetos	5.000,00
TRATAMENTO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO SOCIAL	Recursos humanos (valor remuneratório de um Assistente Operacional e de dois beneficiários do programa CEI+ - IEFP)	18.102,00 €
	Água e eletricidade	150,00 €
	Combustível	1.000,00 €
	Máquinas e equipamento de proteção	950,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>315.850,57</b>

*Paul*

# Anexo 1C



**MINUTA - TRANSFERÊNCIA DE VERBA PARA PAGAMENTO AOS  
BENEFICIÁRIOS DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO – ANO  
DE 2025**

**PRIMEIRO OUTORGANTE: DOMINGOS BRAGANÇA SALGADO**, 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: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA**, titular do cartão de cidadão nº 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão nº 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, ambos com domicílio profissional na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, 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 2025, 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:** -----

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; -----

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 €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), aprovada em reunião da Câmara Municipal de Guimarães realizada em .... de ..... de 2024 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 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de fevereiro de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de março de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de abril de 2025	€12.500,00

Até ao final do mês de maio de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de junho de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de julho de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de agosto de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de setembro de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de outubro de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de novembro de 2025	€12.500,00
Até ao final do mês de dezembro de 2025	€12.500,00

**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 2025. -----



**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 2025, 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 2024 e da Assembleia Geral de ..... de ..... de 2024, 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 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 2022 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 2024. -----

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, Nº 6, ALÍNEA J)  
DA LEI Nº 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 2024-2029, que compreendem o Plano Plurianual de Investimentos (2025-2029), o Balanço (2024-2025), a Demonstração de Resultados (2024-2025), o Orçamento e Plano Orçamental Plurianual (2025-2029), 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.

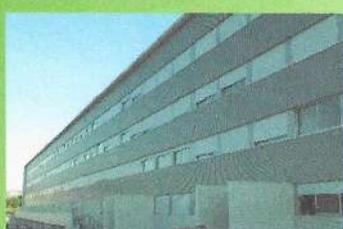
apresentada de acordo com o exigido pela Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto (artigo 25º, n.º 6, alínea j)).

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, 12 de Novembro de 2024

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)



# PARECER DO FISCAL ÚNICO

**NOS TERMOS DO ART.º 25.º, Nº 6, ALÍNEA C)  
DA LEI Nº 50/2012, DE 31 DE AGOSTO**





**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 25.º, 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 2025) 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 € 275.221,64 para o exercício de 2025, 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 (€ 213.350,00) e ao cumprimento de todas as responsabilidades de gestão que lhe estão cometidas (€ 61.871,64).

**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, 12 de Novembro de 2024

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 2025**

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

**SEGUNDOS OUTORGANTES: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA**, titular do cartão de cidadão n.º 09518003 6 ZX4, válido até 4 de junho de 2028, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão n.º 03012326 7 ZX2, válido até 2 de janeiro de 2030, que outorgam em representação da empresa local “**CASFIG – COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE GUIMARAES, EM, UNIPessoal, LDA**”, na qualidade de, respetivamente, Presidente e Vogal do Conselho de Gestão, NIPC 504 885 855, matriculada com o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Guimarães, com sede na Rua Capitão Alfredo Guimarães, n.º 354, da União das Freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, do concelho de Guimarães, com o capital social de quarenta e nove mil oitocentos e setenta e nove euros e setenta e nove cêntimos, conforme certidão permanente inscrita em 16 de fevereiro de 2024 e válida até 16 de maio de 2025, 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 n.º 1 do artigo 3.º dos seus Estatutos, a promoção e gestão do património imobiliário habitacional, em especial e primordialmente, as habitações sociais do Município de Guimarães; -----
- b) O **MUNICÍPIO** é o único titular do capital social da **CASFIG**; -----
- c) De acordo com os n.ºs 2 e 3 do art.º 3.º 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 2024, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de .... de novembro de 2024, 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 2024 e da Assembleia Geral de ..... de novembro de 2024; -----

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; -----

## **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.<sup>a</sup>

### (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 diretamente 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 2025, a **CASFIG** estima o valor de €450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil euros) de receitas em rendas. -----

#### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

##### **(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.<sup>a</sup>**

##### **(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 €275.221,64 (duzentos e setenta e cinco mil duzentos e vinte e um euros e sessenta e quatro cêntimos), dos quais €213.350,00 (duzentos e treze mil trezentos e cinquenta euros) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social municipal e €61.871,64 (sessenta e um mil oitocentos e setenta e um euros e sessenta e quatro cêntimos) 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 22.935,13 (vinte e dois mil novecentos e trinta e cinco euros e treze cêntimos), a pagar nos meses de janeiro a dezembro de 2025, 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 3.ª. -----

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%.

#### **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.ª**

##### **(Princípio de cooperação)**

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

#### **Cláusula 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 2024, correspondendo-lhe o compromisso n.º ..... de ..... de ..... de 2024, ambos transitados de 2024 para 2025, com os n.ºs de cabimento e compromisso ..... e ....., datados de ..... de ..... de 2025. -----

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



**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 €450.000,00, 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 2025 ao dia 31 de dezembro de 2025, 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.

<b>OBRAS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO - 2025</b>			
N.º	IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO INVESTIMENTO	CUSTO ANUAL GLOBAL ESTIMADO	CUSTO ANUAL UNITÁRIO ESTIMADO
1	Bairro Municipal de Urgezes, Bloco 8, casa 5 (recuperação geral)	40 000,00	40 000,00 €
2	Bairro Municipal Urgezes - Edifício Primavera, R/c Dto. (recuperação geral)	20 000,00	20 000,00 €
3	Bairro Municipal de Urgezes - Bloco 8, casas 1,2,3,4,5,6 - fachadas frontais	10 000,00	1 666,66 €
4	Bairro Municipal Urgezes, Bairro Leão XIII e Abel Salazar - caixilharias e estores de (11 Habitações)	21 350,00	1 940,90 €
5	Rua da Arcela, n.º 58 - telhado	10 000,00	10 000,00 €
6	Rua da Fé, n.º 199 - telhado	10 000,00	10 000,00 €
7	Empreendimento de Mataduchos - Impermeabilização e drenagem de fundações, Bloco E (16 habitações)	35 000,00	2 187,50 €
8	Manutenção de sistemas térmicos e solares dos empreendimentos de Azurém (25), Coradeiras (98), Edifício Primavera (8); Mataduchos (60); Urgezes (32) - 223 habitações	17 000,00	76,23 €
9	Requalificação e melhoramento da acessibilidade da área envolvente do empreendimento de Mataduchos (60 habitações)	50 000,00	833,33 €
<b>TOTAL</b>		<b>213 350,00 €</b>	<b>€ 86 704,62</b>

Ao longo do ano de 2025, 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 2025, recorrendo para o efeito aos proveitos provenientes dos valores de rendas a receber. Destaca-se aqui o investimento n.º 9 do quadro anterior, cujo custo se estima superior a 100 000,00€.

CUSTOS INERENTES ÀS RESPONSABILIDADES DE GESTÃO - 2025				
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	7 203,84 €	90,04 €
2	Centro de Recursos - Espaço Digital (empreendimentos de Mataduchos e Coradeiras)	220	6 109,00 €	27,76 €
3	Gabinete de acompanhamento e Intervenção Psicológica e Intervenção psicolinguística	220(1800 consultas)	34 818,80 €	158,26 (19,34 p/ consulta)
4	Ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário	900	13 740,00 €	15,26 €
<b>TOTAL</b>			<b>61 871,64 €</b>	

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. Por comparação ao ano económico de 2024, verificam-se alterações no custo anual unitário das ações de acompanhamento e intervenção social, justificadas pelo apuramento do custo dos materiais, do funcionamento e manutenção dos espaços, dos recursos humanos exigidos e, ainda, das opções estratégicas relativas ao público alvo a quem se dirigem. A saber: **Ação n.º 1**: verifica-se um acréscimo de €1.826,24, justificado pelo apuramento do custo dos materiais a utilizar na concretização da ação e do funcionamento e manutenção dos espaços; **Ação n.º 2**: verifica-se um decréscimo de €73,00, justificado pelo apuramento do custo dos materiais a utilizar na concretização da ação; **Ação n.º 3**: verifica-se um acréscimo de €16.613,29, justificado pela afetação a tempo inteiro (100%) de um técnico superior, já existente no quadro de pessoal da CASFIG, bem como a cooptação de um estagiário à Ordem dos Psicólogos, por via de um estágio profissional, em sequência do elevado número e da complexidade de situações de acompanhamento e intervenção psicológica; **Ação n.º 4**: verifica-se um decréscimo de €13.860,00, justificado pela opção estratégica de gestão das ações de intervenção social e desenvolvimento pessoal e comunitário, que serão concentradas e direcionadas à especificidade das populações jovem e idosa, nas quais foram identificadas maiores problemáticas.

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 €275.221,64 (duzentos e setenta e cinco mil, duzentos e vinte e um euros e sessenta e quatro centimos), para o período temporal entre 1 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.





