

**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.

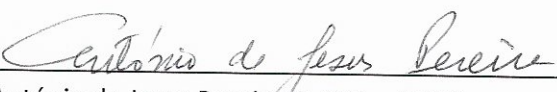
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.

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° 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.^a

(Obrigações e responsabilidades de gestão do parque habitacional)

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

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

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

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

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

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

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

g) Assegurar, designadamente por ações de vigilância e supervisionamento, a boa manutenção do parque habitacional por parte dos inquilinos; -----

h) Promover obras de reparação e manutenção das habitações, assegurando a boa preservação do edificado; -----

i) Promover ações de formação informal e informação junto das populações; -----

j) Elaborar estudos e propostas de atualização de rendas; -----

k) Elaborar estudos e propostas de respostas habitacionais para além das já praticadas por via do alojamento convencional; -----

l) Elaborar estudos e projetos. -----

2. No exercício dos poderes de gestão ficam compreendidos os poderes de administração e de disposição dos bens, nos termos definidos nas cláusulas seguintes. --

Cláusula 6.^a

(Funções)

1. No poder de organizar e executar os processos de atribuição e gestão de fogos estão compreendidas as funções de: -----

a) Proceder ao levantamento do quadro físico e social do património habitacional, atualizando sistematicamente os elementos relativos aos agregados familiares; -----

b) Decidir sobre os pedidos de coabitação, sucessão, transferência e permuta dos fogos sociais e submeter à aprovação do **MUNICÍPIO** a decisão de propostas de alojamento; ---

c) Outorgar diretamente, na qualidade de mandatária do **MUNICÍPIO** e no uso de competências delegadas, títulos de ocupação imobiliária. -----

2. No poder de assegurar a correta ocupação dos fogos estão compreendidas as funções de: -

a) Executar atos de fiscalização no âmbito da ocupação e da vacatura dos fogos municipais;

b) Proceder à instrução dos processos necessários de forma a poderem ser desencadeados os procedimentos administrativos e contenciosos tendo em vista a atuação em caso de incumprimento pelos arrendatários ou por outros titulares de direitos de ocupação de fogos municipais, ou que sobre eles exerçam poderes de facto. -----

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

a) Definir e aplicar os quantitativos devidos por ocupação dos fogos municipais; -----

b) Cobrar os quantitativos devidos por ocupação, aplicar as respetivas indemnizações moratórias e emitir os competentes recibos; -----

c) Cobrar os quantitativos devidos pelos condomínios e emitir os competentes recibos; ---

d) Identificar as situações em matéria de não pagamento de quantitativos devidos por ocupação. -----

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

Cláusula 7.^a

(Situações de incumprimento)

1. Sempre que a **CASFIG** identifique situações de incumprimento das obrigações e demais prescrições decorrentes dos títulos que legitimam a ocupação dos bens municipais enquadrará os respetivos fundamentos para eventuais efeitos contenciosos. ----

2. A promoção de eventuais mecanismos administrativos ou contenciosos destinados a agir sobre as situações de incumprimento compreende-se nos poderes delegados à **CASFIG** por via deste contrato-programa. -----

Cláusula 8.^a

(Representação)

1. No exercício dos específicos poderes de gestão do parque habitacional, nos termos do n.º 2, da cláusula 3.^a, do presente contrato-programa, a **CASFIG** atuará sempre em nome próprio, mas com a referência de que o faz ao abrigo de uma delegação de poderes operada pelo **MUNICÍPIO**. -----

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

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

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

ações complementares

Cláusula 9.^a

(Âmbito)

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

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

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

Cláusula 10.ª

(Subcontratação)

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

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

Cláusula 11.ª

(Informações)

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

IV – Receitas

Cláusula 12.ª

(Rendas e outros quantitativos)

As rendas devidas pela utilização do parque habitacional constituem receita própria da **CASFIG**, que as afetará à promoção das ações de manutenção preventiva e corrente do edificado de habitação municipal e à cobertura financeira dos custos da estrutura afetos a

estas ações. Para o ano de 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 centimos), 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 centimos) 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 centimos), 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.^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.º

(Princípio de cooperação)

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

Cláusula 20ª

Gestor do contrato

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

Cláusula 21.º

(Vigência)

O presente contrato-programa entra em vigor na data da sua assinatura e conhecerá o seu termo aquando da avocação da matéria delegada na CASFIG, pelo **MUNICÍPIO**. - A despesa está cabimentada pela proposta de cabimento nº, de de de 2024, correspondendo-lhe o compromisso nº 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 supervisionamento do bom estado dos fogos, a reparação e manutenção de todo o edificado e zonas comuns envolventes, a atualização e cobrança de rendas e outros quantitativos devidos pela ocupação dos fogos arrendados, a promoção de transferências e permutas de arrendatários e a elaboração de estudos e concretização de projetos de intervenção social em sequência do acompanhamento técnico prestado a todos os inquilinos municipais.

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

A par desse investimento financeiro que a concretização do trabalho de gestão patrimonial e de intervenção social requerem, acresce que o volume de receita prevista, no valor de €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 €
TOTAL		213 350,00 €	€ 86 704,62

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 €
TOTAL			61 871,64 €	

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.

