

CONTRATO
REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO MUNICÍPIO, GESTÃO DOS
PROCESSOS DO SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO E TRATAMENTO,
MANUTENÇÃO E LIMPEZA DAS ÁREAS AJARDINADAS DOS EMPREENDIMENTOS SOCIAIS
MUNICIPAIS – ANO DE 2013

1º OUTORGANTE – António Magalhães da Silva, com domicílio profissional no Largo Cónego José Maria Gomes, em Guimarães, em representação do **Município de Guimarães** na qualidade de Presidente da respetiva **Câmara Municipal**, adiante designada abreviadamente por **MUNICÍPIO**, com sede no referido Largo Cónego José Maria Gomes, contribuinte fiscal nº 505 948 605;

2º OUTORGANTE – António Monteiro de Castro, em representação da Empresa **CASFIG – Coordenação de Âmbito Social e Financeiro das Habitações Sociais de Guimarães, EEM**, a seguir designada apenas por **CASFIG**, na qualidade de Presidente do respetivo Conselho de Administração, com sede na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, em Guimarães, contribuinte fiscal nº 504 885 855;

Considerando que:

a) A **CASFIG** é uma empresa local, integralmente detida pelo Município, regida pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, a quem cumpre, de conformidade com o seu objeto principal, 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 nºs 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 do Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social;
4. A resolução de muitos dos muitos pedidos de habitação não passa pelo realojamento em habitação municipal, podendo o seu enquadramento sócio-habitacional ser resolvido por via de programas de apoio financeiro para a reabilitação;
5. O correcto acompanhamento e instrução deste tipo de processos poderá revelar-se muito importante, quer do ponto de vista da resolução de

problemas de carência habitacional, quer na perspectiva da recuperação do edificado, com as vantagens inerentes nos planos urbanístico, arquitectónico, 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 realojamento convencional;

d) Ao nível do Subsídio Municipal ao Arrendamento:

1. Se mantêm todos os pressupostos que levaram à criação do Regulamento Municipal do Subsídio ao Arrendamento, ratificado pela Assembleia Municipal de Guimarães em sessão de 26 de Setembro de 2008 – Regulamento n.º 320/2008, publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 115, de 17 de Junho de 2008;
2. Até à data, e face à atual conjuntura socioeconómica, não foi possível satisfazer a totalidade das carências habitacionais existentes no concelho de Guimarães, visto a sua concretização implicar forçosamente um longo período temporal que não se compadece com a urgência dos problemas habitacionais que afetam vários agregados familiares.
3. A **CASFIG** está especialmente vocacionada e preparada para assumir a delegação de todas as competências à luz do Regulamento Municipal de Atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento, designadamente, a instrução de todo o processo até à elaboração da proposta de candidatura, bem como de todos os atos subsequentes à sua aprovação (pagamento das subvenções aos beneficiários, acompanhamento das famílias, controlo e fiscalização do Acordo de Desenvolvimento e Acompanhamento, recolha trimestral de elementos, etc.);
4. Em razão do número anterior se estabelecerá naturalmente uma relação de proximidade com os beneficiários que aconselha a que sejam os serviços da **CASFIG** a processar o pagamento mensal do subsídio;
5. A **CASFIG** dispõe de recursos técnicos e materiais que lhe permitem assumir, com eficiência e eficácia, as exigências inerentes a todo o processo de atribuição do Subsídio Municipal ao Arrendamento;

e) Ao nível do Mercado Social ao Arrendamento:

1. Se mantêm todos os pressupostos que levaram o **MUNICÍPIO** a assinar um protocolo com a NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP (IGFSS), em 16 de Maio de 2012, através do qual aderiu, como parceiro local, ao Programa Mercado Social de Arrendamento, inscrito no Plano de Emergência Social Nacional;
2. Fruto da conjuntura económica atual, são muitas as famílias que, embora não reúnam requisitos para realojamento em habitação social, não possuem condições para arrendar uma habitação no mercado livre;
3. A **CASFIG** está especialmente vocacionada e preparada para assumir a delegação de todas as competências à luz do Programa de Emergência Social Nacional Mercado Social de Arrendamento;

4. A **CASFIG**, conforme supra se referiu, dispõe de recursos técnicos e materiais que lhe permitem assumir com eficiência e eficácia as exigências inerentes a todo o processo de instrução de candidatura, e posterior acompanhamento, ao Mercado Social ao Arrendamento;

f) Ao nível da reparação e manutenção das habitações sociais:

1. No âmbito da gestão patrimonial que lhe está cometida, a **CASFIG** depara-se, frequentemente, com a necessidade de realizar pequenas intervenções nas habitações que lhe estão delegadas;
2. Que tais intervenções consistem em obras de pintura, reparações de fachadas, tetos, paredes, pavimentos, infra-estruturas eléctricas, caixilharias, caleiros, de coberturas, redes de abastecimento e de saneamento;
3. Se afigura premente ocorrer, com oportunidade, a estas situações, por quanto a boa e perfeita manutenção do edificado têm um impacto determinante no tratamento que as famílias residentes dão ao núcleo habitacional em que residem;
4. A atividade de reparação e manutenção implica a concretização, jurídica e material, dos atos necessários a corrigir os vícios, assegurar o regular funcionamento e o bom estado de conservação dos edifícios, equipamentos e infraestruturas;
5. A especificidade técnica e material da **CASFIG** concretizam-se no desenvolvimento da ação de manutenção, através da aplicação de técnicas e ferramentas, próprias e específicas, que a tornam capaz de responder com eficiência e eficácia às exigências inerentes à própria atividade.

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 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;

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 artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, 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 20 de Dezembro de 2012, 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 2013, 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 ambos 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. Apoio e acompanhamento técnicos no âmbito dos programas de financiamento à reabilitação urbana;
6. Instrução, apoio e acompanhamento técnicos no âmbito do Programa Mercado Social ao Arrendamento;
7. Execução de ações de reparação e manutenção nos equipamentos, edifícios e infraestruturas afetos ao parque habitacional municipal cuja gestão é da responsabilidade da CASFIG;
8. 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.^a

(Poderes de gestão)

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

Cláusula 4.^a

(Poderes do Município)

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

- a) Dirigir o modo de execução da prestação da **CASFIG**;
- b) Fiscalizar o modo de execução do presente contrato pela **CASFIG**;
- c) Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo do presente contrato e ao modo de execução das prestações nele previstas.

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

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

Cláusula 5.^a

(Incorporação no património municipal)

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

Cláusula 6.^a

(Meios financeiros necessários ao mandato)

1.- O **MUNICÍPIO** habilitará a **CASFIG** com os meios financeiros necessários à concretização, por esta, dos pagamentos previstos no n.º 4 da cláusula 1.^a e as despesas respeitantes às ações referidas nos números 7 e 8 da mesma cláusula.

2.- A comparticipação financeira identificada no n.º 1 da presente cláusula será disponibilizada pelo **MUNICÍPIO** à **CASFIG**, num montante total de **€164.000,00** (cento e sessenta e quatro mil euros), em que **116.000,00** (cento dezasseis mil euros) se destinam ao pagamento das subvenções mensais aos beneficiários do Subsídio Municipal ao Arrendamento, e **€48.000,00** (quarenta e oito mil euros) à realização de obras de reparação e manutenção do património habitacional social, em prestações periódicas, de acordo com o seguinte plano de pagamento:

COMPARTICIPAÇÃO FINANCEIRA - PLANO DE PAGAMENTO	
DATAS	MONTANTES
Até 31 de Janeiro de 2013	€32.800,00
Até 30 de Março de 2013	€32.800,00
Até 31 de Maio de 2013	€32.800,00
Até 31 de Julho de 2013	€32.800,00
Até 30 de Setembro de 2013	€32.800,00

4.- O **MUNICÍPIO** disponibilizará a comparticipação identificada no número anterior em prazo certo, de forma a habilitar a **CASFIG** a cumprir a execução das ações constantes na cláusula 1.^a.

5.- Em caso de incumprimento do prazo previsto nos números anteriores, ficará o **MUNICÍPIO** constituído na obrigação de ressarcir a **CASFIG** do custo por ela suportado e inerente ao juro que se veja obrigada a pagar aos seus fornecedores.

6.- O **MUNICÍPIO** indemnizará a **CASFIG** dos prejuízos por esta sofridos com a execução do mandato.

Cláusula 7.^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 **185.000,00€** (cento e oitenta e cinco mil euros), 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 em prestações periódicas à **CASFIG**, de acordo com o seguinte plano:

REMUNERAÇÃO - PLANO DE PAGAMENTO	
DATAS	MONTANTES
Até 15 de Janeiro de 2013	€37.000,00
Até 15 de Abril de 2013	€37.000,00
Até 15 de Junho de 2013	€37.000,00
Até 15 de Setembro de 2013	€37.000,00
Até 15 de Novembro de 2013	€37.000,00

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

Cláusula 8.^a

(Prazo)

O presente contrato, vigora até 31 de dezembro de 2013.

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 presente contrato foi celebrado em 31 de Dezembro de 2012, em dois exemplares, ficando um para cada um dos outorgantes.

O 1º Outorgante,

O 2º Outorgante,

(António Magalhães da Silva)

(António Monteiro de Castro)