

geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



CONTRATO-PROGRAMA

No dia 23 de janeiro de 2015, no Departamento de Administração Geral da Câmara
Municipal de Guimarães, perante mim, Maria Joana Rangel da Gama Lobo Xavier,
Diretora do referido Departamento, servindo de oficial público, nos termos do despacho
do Presidente da Câmara datado de 14 de outubro de 2013, compareceram os
outorgantes:
PRIMEIRO: DOMINGOS BRAGANÇA SALGADO, casado, natural da freguesia
de Pinheiro, do concelho de Guimarães, 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 na morada
acima referida
SEGUNDO: PAULA CRISTINA DOS SANTOS OLIVEIRA, titular do cartão de
cidadão nº 09518003, residente na Rua da Areosa, nº 460, da freguesia de Candoso S.
Martinho, do concelho de Guimarães, e MANUEL MARTINS SALGADO, titular do
cartão de cidadão nº 03012326 7 ZZ8, residente em Rua da Covilhã, nº 163, da
freguesia de Fermentões, do concelho de Guimarães, que outorgam em representação da
Cooperativa "CASFIG - COORDENAÇÃO DE ÂMBITO SOCIAL E
FINANCEIRO DAS HABITAÇÕES DO MUNICIPIO DE GUIMARAES, E.M.,
UNIPESSOAL, LDA", na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Gestão,
NIPC 504 885 855, matriculada com o mesmo número na Conservatória do Registo
Comercial de Guimarães, com sede na Rua Capitão Alfredo Guimarães, nº 354, da
freguesia 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, adiante designada apenas por CASFIG



geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



Verifiquei a identidade dos outorgantes, bem como a qualidade e suficiência de poderes
do primeiro para este ato, por conhecimento pessoal
Verifiquei a qualidade dos segundos outorgantes e respetivos poderes de representação
pela certidão permanente subscrita em 8 de janeiro de 2015 e válida até 8 de janeiro de
2016, a que acedi em www.portaldaempresa.pt, e a que corresponde o código de acesso
6778-4250-6573
Considerando que:
a) A CASFIG é uma empresa local, integralmente detida pelo MUNICÍPIO, regida
pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, a quem cumpre, de conformidade com o seu
objeto principal constante do nº 1 do artigo 3º dos seus Estatutos, a promoção e gestão
do património imobiliário habitacional, em especial e primordialmente, as habitações
sociais do Município de Guimarães;
b) O MUNICÍPIO é o único titular do capital social da CASFIG;
c) De acordo com os nºs 2 e 3 do art.º 3º dos seus Estatutos, a CASFIG, no âmbito
socioeconómico, pode também criar e exercer serviços de apoio e acompanhamento
social no domínio das carências habitacionais na área do MUNICÍPIO de Guimarães; a
CASFIG exercerá ainda todas as atividades 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

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães

tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



e) assegurar a ligação com as entidades promotoras de habitação social;
f) 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;
g) 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
h) 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;
i) A CASFIG atingiu um nível de organização, especialização na função e custos, que
permitem a adoção de um novo paradigma na sua gestão: a auto sustentabilidade
financeira na sua atividade corrente, de gestão e manutenção do parque habitacional, por
recurso às rendas por ele geradas e que, para aquele efeito, ficam na sua disponibilidade;
j) A Assembleia Municipal de Guimarães, na sua sessão de 15 de dezembro de 2014 e
sob proposta da Câmara Municipal de Guimarães aprovada em reunião de 13 de
novembro de 2014, aprovou o presente contrato-programa, nos termos do disposto no
n.º 5 do artigo 47.ºda referida Lei n.º 50/2012, conforme deliberações que se arquivam;-
k) O fiscal único da CASFIG emitiu, nos termos previstos na alínea c), do n.º 6, do

tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



I – Disposições Gerais

Cláusula 1.ª

(Objeto e missão)

Cláusula 2.ª

(Execução)

/ Ma C

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



ou indispensáveis à perfeição da gestão confiada
3- Salvo quando expressamente indicado no presente contrato-programa, a CASFIG
adotará os procedimentos, na gestão do parque habitacional do MUNICÍPIO e no
exercício da atividade da sua manutenção, que, no seu entender, se mostrem legal e
tecnicamente mais adequados
II – Gestão do Parque Habitacional
Cláusula 3.ª
(Parque habitacional)
1 Os poderes de gestão confiados à CASFIG têm por objeto o parque habitacional do
Município
2 Os bens que integram o parque habitacional, para efeitos do disposto no número
anterior, são os seguintes:
Todos os fogos da propriedade do MUNICÍPIO, independentemente da existência, ou
não, de título que legitime o direito, a sua posse ou a sua ocupação por terceiro, bem
como as lojas, caves, arrumos, garagens e outros equipamentos
3 Os poderes confiados no presente título à CASFIG, reportados aos fogos
habitacionais, consideram-se igualmente reconhecidos, nos precisos termos e com as
alterações necessárias, aos equipamentos ali referenciados
Cláusula 4.ª
(Obrigações e responsabilidades de gestão do parque habitacional)
1 Os poderes de gestão confiados à CASFIG e para os quais está aquela devidamente
mandatada são os seguintes:
a) Promover a gestão integrada e participada do património habitacional do
MUNICÍPIO consoante o que lhe for designado pela tutela;
b) Promover uma adequada administração patrimonial e social, designadamente,

Lg Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães 481: +351 253 421 200. geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarāes património mundial world heritage



N

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 ações de formação e informação junto das populações;
i) Elaborar estudos e propostas de atualização de rendas;
j) Elaborar estudos e projetos;
2 No exercício dos poderes de gestão ficam compreendidos os poderes de
administração e de disposição dos bens, nos termos definidos nas cláusulas seguintes
Cláusula 5.ª
(Funções)
1 No poder de organizar e executar os processos de atribuição e gestão de fogos estão
compreendidas as funções de:
a) Proceder ao levantamento do quadro físico e social do património habitacional,
atualizando sistematicamente os elementos relativos aos agregados familiares;
b) Decidir sobre os pedidos de coabitação, sucessão, transferência e permuta dos fogos



geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimaraes património mundial world heritage



1v

sociais e submeter à aprovação do MUNICIPIO a decisão de propostas de
realojamento;
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 fato
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



0

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



Cláusula 6.ª

(Situações de incumprimento)

Cláusula 7.ª

(Representação)

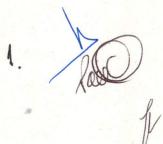
- - III Manutenção do Parque Habitacional, Infraestruturas, Equipamentos e demais ações complementares

Cláusula 8.ª

(Âmbito)

- 1. A CASFIG procederá à manutenção do parque habitacional sob a sua gestão.-----
- 2.- As ações e atividades indicadas no número anterior serão financiadas direta e

Lg. Cónego Joşé Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



IV - Receitas

Cláusula 11.ª

(Rendas e outros quantitativos)

As rendas devidas pela utilização do parque habitacional constituem receita própria da CASFIG, que as afetará à promoção das ações de manutenção preventiva e corrente do edificado de habitação municipal e à cobertura financeira dos custos da estrutura afetos a estas ações. Para o ano de 2015, a CASFIG estima o valor de €255.000,00 (duzentos e

julgue convenientes.----



0

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134

geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



cinquenta e cinco mil euros) de receitas em rendas.----

Cláusula 12.ª

(Subsídios à exploração)

DATAS	MONTANTES
Até 31 de Janeiro de 2015	€20.000,00 ✓ 02/02 (20
Até 31 de Março de 2015	€20.000,00 /17/06/20
Até 31 de Maio de 2015	€20.000,00 17 106 1201
Até 31 de Julho de 2015	€20.000,00
Até 30 de Setembro de 2015	€20.000,00



0

Lg Conego Jose M*. Gome 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 fax: +351 253 515 134 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



V Outras Disposições

Cláusula 13.ª

(Indicadores de Desempenho Organizacional)

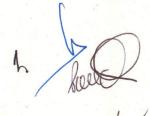
O desempenho organizacional da CASFIG, e a produtividade por ela assegurada, anualmente, será medido, através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o MUNICÍPIO com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção corrente, preventiva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

Cláusula 14.ª

(Indicadores de Eficácia)



geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



salvo as situações de contencioso atinentes à recusa de pagamento por parte do inquilino; -----3 - A eficácia da CASFIG, ao nível da instrução dos processos necessários para desencadear os procedimentos administrativos e contenciosos com vista a atuar em casos de incumprimento dos arrendatários, competência que lhe está delegada pelo presente contrato-programa, será medida através dos seguintes indicadores:----a) Prestação muito eficaz: instruir os processos necessários para acionar procedimentos administrativos e contenciosos em número superior a 80% dos arrendatários em incumprimento, cujas diligências da CASFIG com vista à contratualização e/ou cumprimento dos Acordos de pagamento de rendas em atraso tenham sido esgotadas;------tenham sido esgotadas;-----b) Prestação eficaz: instruir os processos necessários para acionar procedimentos administrativos e contenciosos em número igual ou superior a 70% dos arrendatários em incumprimento, cujas diligências da CASFIG com vista ao à elaboração e/ou cumprimento dos Acordos de Pagamento de Rendas em Atraso tenham sido esgotadas; c) Prestação ineficaz: instruir os processos necessários para acionar procedimentos administrativos e contenciosos em número inferior a 70% dos arrendatários em incumprimento, cujas diligências da CASFIG com vista à elaboração e/ou cumprimento dos Acordos de Pagamento de Rendas em Atraso tenham sido esgotadas;------4 - 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



geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



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;
5 - A eficácia da CASFIG, ao nível da atualização dos valores do Preço Técnico das
habitações, resultante da realização de obras de reparação e recuperação, será medida
através dos seguintes indicadores:
a) Prestação muito eficaz: assegurar a reavaliação, e consequente aplicação, do Preço
Técnico de todas as habitações cujo valor é passível de ser alterado por força da
execução de obras de reparação e recuperação, mediante a aplicação da fórmula e
método de cálculo constantes nos Decretos de Lei nº329-A/2000 de 22 de Dezembro e
n°166/2003 de 7 de Maio
b) Prestação eficaz: assegurar a reavaliação, e consequente aplicação, do Preço
Técnico de igual ou 90% das habitações cujo valor é passível de ser alterado por força
da execução de obras de reparação e recuperação, mediante a aplicação da fórmula e
método de cálculo constantes nos Decretos de Lei nº329-A/2000 de 22 de Dezembro e
n°166/2003 de 7 de Maio
e) Prestação ineficaz: assegurar a reavaliação, e consequente aplicação, do Preço
Técnico de menos de 90% das habitações cujo valor é passível de ser alterado por força
da execução de obras de reparação e recuperação, mediante a aplicação da fórmula e
método de cálculo constantes nos Decretos de Lei nº329-A/2000 de 22 de Dezembro e
n°166/2003 de 7 de Maio

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel: +351 253 421 200 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



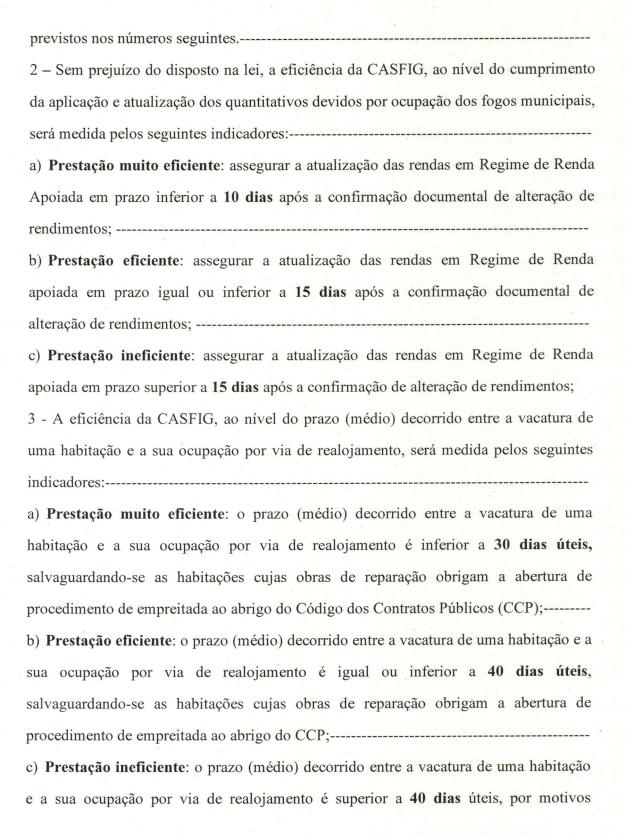
6 - A eficácia da CASFIG, ao nível da implementação de Residências Partilhadas,
competência que lhe está delegada pelo presente contrato-programa, será medida
através dos seguintes indicadores:
a) Prestação muito eficaz: implementar Residências Partilhadas em mais de 20%
(média anual) das habitações que ficarem vagas, existindo candidatos;
b) Prestação eficaz: implementar Residências Partilhadas em percentagem igual ou
superior a 15% (média anual) das habitações que ficarem vagas, existindo candidatos;
Prestação ineficaz: implementar Residências Partilhadas em percentagem inferior a
15% (média anual) das habitações que ficarem vagas, existindo candidatos;
7 - A eficácia da CASFIG, ao nível do cumprimento da prestação dos serviços que
vierem a ser definidos ao abrigo de contratação específica, a efetuar pelo MUNICÍPIO
nos termos do disposto no nº 2 do art.º 36º da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, será
medida através dos seguintes indicadores:
a) Prestação muito eficaz: assegurar o cumprimento da prestação dos serviços que
vierem a ser definidos com o MUNICÍPIO, ao abrigo dos termos do disposto no nº 2
do art.º 36º da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, em valor superior a 80% ;
b) Prestação eficaz: assegurar o cumprimento da prestação dos serviços que vierem a
ser definidos com o MUNICÍPIO, ao abrigo dos termos do disposto no nº 2 do artº 36º
da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, em valor igual ou superior a 70% ;
c) Prestação ineficaz: assegurar o cumprimento da prestação dos serviços que vierem a
ser definidos com o MUNICÍPIO, ao abrigo dos termos do disposto no nº 2 do artº 36º
da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, em valor inferior a 60%;

Cláusula 15.ª

(Indicadores de Eficiência)

1 – A produtividade da CASFIG será medida através dos indicadores de eficiência







Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351-253 421 200 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage



exclusivamente atinentes à CASFIG, salvaguardando-se as habitações cujas obras de reparação obrigam a abertura de procedimento de empreitada ao abrigo do CCP;-----

Cláusula 16.ª

(Avaliação Periódica)

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

Cláusula 17.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 18.º

(Vigência)

Lg. Cónego José Mª. Gomes 4804-534 Guimarães tel.: +351 253 421 200 geral@cm-guimaraes.pt www.guimaraes.pt Câmara Municipal de Guimarães património mundial world heritage