



CONTRATO-PROGRAMA

ANO 2016

No dia 22 de janeiro de 2016, 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 6ZY2, residente na Rua da Areosa, nº 460, da freguesia de Cadoso S. Martinho, do concelho de Guimarães, e **MANUEL MARTINS SALGADO**, titular do cartão de cidadão nº 03012326 7 ZZ8, residente na 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, EM, 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



1. 


euros e setenta e nove cêntimos, adiante designada apenas por **CASFIG**.-----

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 12 de janeiro de 2016 e válida até 12 de janeiro de 2017, a que acedi em www.portaldaempresa.pt, e a que corresponde o código de acesso 5334-5314-2721.-----

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 n.º 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.ºs 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



1.

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** atingiu um nível de organização, especialização na função e custos, que permitem a adoção de um novo paradigma na sua gestão: a autossustentabilidade 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;

i) A Assembleia Municipal de Guimarães, em sua sessão de 18 de dezembro de 2015, deliberou sancionar a proposta da Câmara Municipal de Guimarães tomada em reunião de 26 de novembro de 2015, aprovando o presente contrato-programa, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 47.º da referida Lei n.º 50/2012; -----



1.

j) O fiscal único da **CASFIG** emitiu, nos termos previstos na alínea c), do n.º 6, do artigo 25.º, do citado diploma legal, parecer prévio sobre a celebração do presente contrato-programa; -----

Entre 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 aludida Lei n.º 50/2012, 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 Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto. -----
- 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,



1.

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. -----

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: -----

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



[Handwritten signature in blue ink]

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;

- a) Assegurar a correta ocupação dos fogos; -----
- b) Assegurar todo o processo administrativo de cobrança das rendas devidas pela utilização dos fogos, procedendo às respetivas atualizações; -----
- c) Assegurar todo o processo administrativo de cobrança dos valores de condomínio devidos pela utilização das zonas comuns, procedendo às respetivas atualizações;
- d) Promover a permuta dos fogos e respetivos agregados familiares de forma a rentabilizar os recursos da **CASFIG** e do **MUNICÍPIO**; -----
- e) Assegurar, designadamente por ações de vigilância e supervisionamento, a boa manutenção do parque habitacional por parte dos inquilinos; -----
- f) Promover ações de formação e informação junto das populações; -----
- g) Elaborar estudos e propostas de atualização de rendas; -----
- h) 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: -----

Proceder ao levantamento do quadro físico e social do património habitacional,



1. 


atualizando sistematicamente os elementos relativos aos agregados familiares; -----

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

a) 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; -----

a) 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: ----

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



1.

instrumental ou material, indispensáveis para dar corpo e conteúdo à delegação. -----

Cláusula 6.^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 7.^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 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 autonomamente pela **CASFIG**, por recurso às respectivas 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 referida Lei n.º 50/2012, o **MUNICÍPIO** nela venha a determinar. _____

Cláusula 9.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 10.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 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



1. *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature]

a estas ações. Para o ano de 2016, a CASFIG estima o valor de €280.000,00 (duzentos e oitenta mil euros) de receitas em rendas. -----

Cláusula 12.^a

(Subsídios à exploração)

A larga maioria dos arrendamentos do parque habitacional municipal rege-se pelo Regime de Renda Apoiada, que faz depender o valor mensal da renda do rendimento mensal bruto da família, corrigido pelo número de dependentes. -----

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 €110.000,00 (cento e dez mil euros), dos quais €50.000,00 (cinquenta mil euros) se destinam à realização de pequenas obras de reparação e manutenção do património de habitação social e €60.000,00 (cinquenta e cinco mil euros) ao cumprimento de todas as responsabilidades de gestão que lhe estão cometidas. -----

O subsídio à exploração será pago pelo **MUNICÍPIO** à CASFIG em prestações periódicas, de acordo com o seguinte plano de pagamento: -----

SUBSÍDIO À EXPLORAÇÃO – PLANO DE PAGAMENTO	
DATAS	MONTANTES
Até 31 de Janeiro de 2016	€22.000,00 FA 8/1/2016
Até 31 de Março de 2016	€22.000,00 FA 6/12/2016
Até 31 de Maio de 2016	€22.000,00 FA 9/2016
Até 31 de Julho de 2016	€22.000,00 FA 9/2016
Até 30 de Setembro de 2016	€22.000,00 FA 10/2016



1.
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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: -----

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; ---

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;

a) **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 ao 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: -----

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**



1.

dias após verificada alteração; -----

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; -----

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: -----

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 nº166/2003 de 7 de Maio. -----

a) **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 nº166/2003 de 7 de Maio. -----

b) **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 nº166/2003 de 7 de Maio. -----

Prestação ineficaz: assegurar o cumprimento da prestação dos serviços que vierem a ser definidos com o **MUNICÍPIO**, ao abrigo dos termos do disposto no n.º 2 do art.º 36.º da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, em valor inferior a **60%**; -----



1.

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; -----

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 semestralmente 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)

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**.

O primeiro outorgante declarou que a despesa relativa a este contrato encontra-se cabimentada pela proposta de cabimento n.º 89, correspondendo-lhe a requisição externa de despesa com o compromisso n.º 107, de 8 de janeiro de 2016, com a seguinte classificação orçamental: classificação orgânica: 08 – DAS – Divisão de Ação Social, classificação económica: 05010101 – Empresas Públicas Municipais e Intermunicipais, documentos que se arquivam. -----



Pelos segundos outorgantes foram exibidas: a) Uma certidão comprovativa em como a sua representada tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, emitida em 17 de dezembro de 2015 pelo 1º Serviço de Finanças de Guimarães; b) Uma declaração comprovativa em como a sua representada tem a situação contributiva regularizada para com a Segurança Social, emitida em 13 de novembro de 2015; 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 21 de dezembro de 2015; d) Documentos emitidos pelo Ministério da Justiça em 21 de dezembro de 2015, comprovativos de que os titulares dos órgãos sociais da sua representada não foram condenados por sentença transitada em julgado pelos crimes de participação em atividades de uma organização criminosa, corrupção, fraude e branqueamento de capitais. -----

Para constar se lavrou o presente contrato, em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes. -----

Presidente

Assinatura do 1º outorgante

Dir. - Paulo

Assinatura do 2º outorgante

Assinatura do 3º outorgante

Assinatura do 4º outorgante

Assinatura do 5º outorgante