

HP  
FA  
S

**CONTRATO - PROGRAMA - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
MATOSINHOS HABIT, EM**

ENTRE:

O MUNICÍPIO DE MATOSINHOS, adiante designado como primeiro outorgante possuidor do cartão de pessoa coletiva número 501 305 912 neste ato representado pela Presidente da Câmara Municipal, Dra. Luísa Maria Neves Salgueiro, casada, natural da freguesia de S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, portadora do Cartão de Cidadão nº 07706616, válido até 26 de fevereiro de 2031, e com domicílio profissional na av. D. Afonso Henriques, nesta cidade,

E

A MATOSINHOSHABIT, E.M. adiante designada como segundo outorgante possuidor do cartão de pessoa coletiva n.º 504 597 221, neste ato representada pela Presidente do Conselho de Administração, Eng<sup>a</sup> Maria Manuela de Carvalho Álvares, natural da freguesia e concelho de Cinfães, portadora do Cartão de Cidadão nº 03923613, válido até 03 de agosto de 2031 e a Vogal do Conselho de Administração, Eng<sup>a</sup> Helena Adelina Simões Nunes Vaz, natural do concelho de Vila Nova de Gaia, portadora do Cartão de Cidadão nº 06603089 válido até 30 de setembro de 2029, ambas com domicílio profissional na Rua Alfredo Cunha, 99 – 1º, Matosinhos.

E considerando que:

1. A empresa municipal MATOSINHOSHABIT- EM, em sintonia com as orientações de política social do Município de Matosinhos e conforme definido no pacto social, tem como objeto principal a promoção da habitação social e a gestão do processo de atribuição dos fogos sociais, o cadastro patrimonial e gestão financeira dos empreendimentos existentes no município. Inerente a estas funções cumpre-lhe assegurar a manutenção desse parque habitacional, executando as obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança;
2. A MATOSINHOSHABIT- EM realiza estudos sistemáticos às necessidades de requalificação e reabilitação do parque habitacional de forma a permitir ao Município promover as respetivas intervenções a executar diretamente pelo mesmo ou com recurso aos serviços da MatosinhosHabit, através da celebração de Contratos de Prestação de Serviços sem qualquer contrapartida financeira;

3. Acresce que, fruto das delegações de competências havidas desde 2007 nesta empresa, recentemente mantidas ou reconfirmadas por deliberação da câmara municipal, os serviços têm promovido, a requerimento de interessados ou oficiosamente, a realização de vistorias de segurança e salubridade, assegurando a correta execução dos procedimentos, desenvolvendo um mecanismo de mediação prévia com vista à defesa dos interesses públicos e privados.

Surge ainda cometida a tarefa de auxílio e parceria com o município nos domínios da reabilitação urbana procedendo, entre outros, a levantamentos, estudos, realização de mapeamentos, com vista à aprovação de áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação de acordo com a legislação aplicável.

Estas tarefas são desenvolvidas sem que haja qualquer contrapartida financeira, à exceção das taxas cobradas em sede de vistoria, embora insignificantes em face dos custos, quer no âmbito do processo em concreto quer no que respeita às demais tarefas e as quais representam externalidades positivas para o Município;

4. Não menos importante, consiste a implementação, execução e monitorização dos diversos programas de apoio social expressamente delegados ou cometidos pelo município através de diversos instrumentos, os quais não geram rendimentos para a empresa, tais como Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (PMAA) e o Matosinhos solidário.

Atualmente o PMAA representa uma parcela importante e crescente na atividade da empresa pois permite o apoio a cerca de 755 agregados, os quais são atribuídos anualmente, sujeitos a renovação e a monitorizações constantes com vista ao cumprimento dos objetivos do programa;

5. No âmbito da Estratégia Local da Habitação a MatosinhosHabit tem ainda competências delegadas pelo Município de Matosinhos para a operacionalização dos programas “Matosinhos Casa Acessível” e “1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”;

6. A empresa tem ainda competências delegadas no âmbito da cobrança e fixação de rendas e na gestão integrada dos bairros da Câmara Municipal de Matosinhos, numa forte dinâmica de intervenção social de acompanhamento e integração dos arrendatários e requerentes;

7. A gestão integrada abrange 4326 fogos habitacionais (abrangendo um universo de 9.888 pessoas) e 90 equipamentos, distribuídos pelas freguesias do concelho – União de Freguesias de Matosinhos, Leça da Palmeira, 1411 fogos e 34 equipamentos; União de Freguesias Senhora da Hora e S. Mamede Infesta, 840 fogos e 15 equipamentos; União de Freguesias de Lavra, Perafita e Stª Cruz do Bispo, 652 fogos 9 equipamentos; União de Freguesias de Guifões, Custois e Leça do Balio, 1423 fogos e 32 equipamentos;

8. Em média, realizam-se anualmente cerca de 3.500 intervenções nos fogos habitacionais e espaços comuns, e são efetuados mais de 45.000 atendimentos na loja de habitação;

9. A fixação das rendas dos fogos habitacionais obedece a critérios previamente definidos pelo regime jurídico da renda apoiada, existindo uma diferenciação clara entre a renda máxima e a renda apoiada, a partir da tipologia de rendimentos – de trabalho, fundo de desemprego ou rendimento social de inserção – da composição do agregado familiar, entre outros critérios;

10. No âmbito da gestão patrimonial e social que lhe está delegada, a MATOSINHOSHABIT tem aprovado um orçamento para 2023, donde constam a prestação de serviços referente a cobrança de rendas no valor de três milhões e seiscentos e doze mil e trezentos e quarenta e sete euros. Para o desenvolvimento da missão desta empresa afigura-se imprescindível que sejam colmatados parte dos diferenciais entre as rendas máximas e apoiadas dos fogos e equipamentos através de subsídio à exploração no valor de oitocentos e quarenta e cinco mil euros de modo a garantir a execução do orçamento de exploração previsional para 2024, nas diversas vertentes acima mencionadas.

11. Não se afasta a possibilidade de as transferências aqui estabelecidas serem objeto de reforço no decurso da vigência do presente contrato, face a eventuais alterações legislativas ou circunstâncias económicas que possam ter impacto nas receitas previstas, bem como a atribuição de novas competências a exercer pela MatosinhosHabit e que possam ter implicações no orçamento apresentado.

É celebrado, ao abrigo do disposto no artigo 47º e 50.º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, na versão atual, e em execução da deliberação da Assembleia Municipal de 20/12/2023, o presente Contrato-Programa que se regerá pelas cláusulas seguintes:

#### **Cláusula 1ª**

##### **Supervisão e controlo**

O Município de Matosinhos controla e regula os serviços que a MatosinhosHabit deve prestar, a quem os deve prestar e a que preço e contrapartida.

#### **Cláusula 2ª**

##### **Objeto**

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, constitui objeto do presente contrato programa a execução e desenvolvimento das seguintes ações previstas no plano de atividades e orçamento para o ano de 2024 da Segunda Outorgante:

M

W

99

- a) A promoção da habitação social e gestão do processo de atribuição dos fogos sociais, do cadastro patrimonial, através duma gestão integrada;
- b) O exercício de uma gestão de proximidade e participada com vista à promoção do desenvolvimento social;
- c) A fixação e cobrança das rendas dos fogos habitacionais;
- d) A manutenção do parque habitacional, executando as obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança;
- e) A concessão de apoio técnico à autarquia nos domínios da conservação, reabilitação do parque habitacional municipal e ainda o exercício das competências delegadas no âmbito da requalificação urbana, procedendo, designadamente, a vistorias de segurança e salubridade e arranjo estético e a vistorias de determinação de níveis de conservação, bem como a todos os trabalhos conducentes à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e correspondentes Operações de Reabilitação Urbana;
- f) A execução e monitorização dos programas de apoio social expressamente delegadas ou cometidos pelo município – Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento e o Matosinhos Solidário;
- g) A operacionalização dos programas “Matosinhos Casa Acessível” e “1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Matosinhos;
- h) A instrução das candidaturas ao PRR;
- i) A implementação e gestão do Balcão da Habitação e Reabilitação Urbana;

### **Cláusula 3ª**

#### **Subsídio à exploração**

1. Tendo em vista a execução e desenvolvimento das ações previstas na cláusula anterior, o Primeiro Outorgante atribui à Segunda Outorgante um subsídio à exploração no montante de 845.000,00€ (oitocentos e quarenta e cinco mil euros).
2. O subsídio à exploração será transferido em parcelas de valor igual, até ao dia 8, de cada mês.

### **Cláusula 4ª**

#### **Rubrica orçamental, compromisso e cabimento**

O encargo resultante deste contrato será satisfeito através da rubrica 321303/05010101 do orçamento para o corrente ano, tendo sido objeto do compromisso número 2024/1 e do cabimento número 275/2024.

### **Cláusula 5ª**

#### **Referenciais de Eficiência**

1. A realização dos objetivos setoriais, deverão ter em conta a observância dos seguintes referenciais:
  - a) Promoção de condições conducentes à efetivação do realojamento dos agregados;

b) Acompanhamento social dos moradores/arrendatários, com especial incidência nos mais carenciados;

c) Acompanhamento e promoção de todos os atendimentos presenciais bem como resposta a todas as solicitações dirigidas à MatosinhosHabit pelos arrendatários e outros munícipes, com articulação entre todas as instituições / entidades de apoio social;

d) Cumprimento de todos os procedimentos legais e administrativos com vista à aplicação da renda que vier a ser apurada em resultado das atualizações dos rendimentos dos agregados e sua composição, conforme Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na versão atual;

e) Cobrança de rendas e celebração de acordos de pagamento e respetivo acompanhamento;

f) Execução das intervenções necessárias de modo a assegurar a manutenção e conservação do parque habitacional municipal;

g) Prestar todo o apoio técnico necessário à autarquia nos domínios da gestão, conservação, reabilitação e demolição do parque habitacional e da requalificação urbana;

h) Proceder a vistorias de segurança, salubridade e arranjo estético, bem como a vistorias de determinação de níveis de conservação, em imóveis/frações de propriedade particular;

i) Executar integralmente os programas delegados pelo município.

2. Estes objetivos serão aferidos por um conjunto de indicadores vertidos no Anexo I, e que faz parte integrante deste Contrato-Programa.

### **Cláusula 6ª**

#### **Informação e Monitorização**

O Segundo Outorgante obriga-se a prestar ao Primeiro, relatório anual relativo a toda a informação subjacente à realização do presente Contrato-Programa.

### **Cláusula 7ª**

#### **Princípio da cooperação**

Os Outorgantes obrigam-se, reciprocamente, a cooperar entre si no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente Contrato-Programa.

### **Cláusula 8ª**

#### **Vigência**

O presente contrato-programa produz efeitos a partir do dia 01/01/2024 e cessa em 31/12/2024.

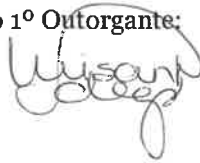


**Cláusula 9ª**  
**Resolução do contrato**

O presente Contrato-Programa é resolúvel nos termos gerais do direito.

Matosinhos, 12 de janeiro de 2024

Pelo 1º Outorgante:



Pelo 2º Outorgante:





**ANEXO I - REFERENCIAIS E INDICADORES DE EFICIÊNCIA - 2024**

Indicadores de Eficiência	Graduação			Referenciais de Eficiência
	Ineficaz	Eficaz	Muito Eficaz	
<b>1</b> Nº Pedidos de Habitação avaliados e graduados Nº de Pedidos de Habitação Social devidamente instruídos	< 80%	≥80% e ≥90%	>90%	Avaliar e graduar todos os pedidos de habitação social, em prazo inferior a 90 dias. Período de referência dezembro de 2023 a novembro de 2024.
<b>2</b> Nº de revisões de renda efetuadas Nº de famílias notificadas para revisão de renda com processo devidamente instruído	< 80%	≥80% e ≥90%	>90%	Cumprimento de todos os procedimentos legais e administrativos com vista à aplicação da renda que vier a ser apurada em resultado das atualizações dos rendimentos e da composição dos agregados familiares, conforme Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de Agosto.
<b>3</b> Nº de candidaturas ao PMAA avaliadas Nº de candidaturas ao PMAA instruídas	< 80%	≥80% e ≥90%	>90%	Cumprimentos de todos os procedimentos previstos no regulamento municipal de Apoio ao Arrendamento, com as adaptações temporárias devido à pandemia. Período de referência dezembro de 2023 a novembro de 2024.
<b>4</b> Valor de rendas faturadas no ano Valor de rendas recebidas no ano	< 90%	≥90% e ≥96%	>96%	Taxa de cobrança anual (montante da cobrança efetuada no ano em referência em relação ao montante faturado nesse mesmo ano)
<b>5</b> Nº Intervenções executadas nas habitações Nº Pedidos de intervenções elegíveis nas habitações	< 70%	≥70% e ≥80%	>80%	Avaliação do nº de intervenções executadas
<b>6</b> Nº Respostas aos pedidos de apoio para a recuperação/requalificação/reabilitação de imóveis/frações de propriedade particular Nº Pedidos de apoio para a recuperação /requalificação/reabilitação de imóveis/frações de propriedade particular	< 70%	≥70% e ≥80%	>80%	Proceder a visitas Técnicas a imóveis/frações de propriedade particular, em sede de Pré-Vistorias, Vistorias de Segurança, Salubridade e Arranjo Estético e Vistorias de Determinação de Níveis de Conservação.

