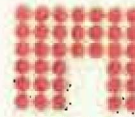




**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E. M.

## CONTRATO-PROGRAMA

2023

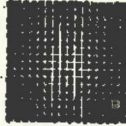
Entre

O Município de S. João da Madeira, pessoa coletiva de direito público de natureza territorial, com o n.º 506 538 575, aqui representada pelo seu Presidente da Câmara, Jorge Manuel Rodrigues Vultos Sequeira, adiante designado como Primeiro Outorgante e com sede na Avenida da Liberdade, em S. João da Madeira;

Habitar S. João E.M.- Empresa Municipal de Habitação, pessoa coletiva n.º 506 546 365, nos termos da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e alterações, com sede na Rua do Poder Local, número 347, em S. João da Madeira, aqui representada pela Presidente do Conselho de Administração, Paula Margarida Pires Galo Kulzer, com poderes para o ato, adiante designada como Segunda Outorgante;

Considerando que:

- a) A Habitar S. João é uma empresa local, integralmente detida pelo município de S. João da Madeira, regida pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, a quem cumpre, por força dos estatutos aprovados, a promoção e a gestão de imóveis de habitação social, bem como a manutenção dos mesmos;
- b) O Município de S. João da Madeira exerce controlo e regulação dos serviços prestados pela Habitar S. João;
- c) O artigo 47.º, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, estatui que a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais e os correspondentes subsídios à exploração dependem da prévia celebração de contratos-programa com as entidades públicas participantes. E que os contratos-programa devem definir detalhadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a finalidade desta, os montantes dos subsídios à exploração, assim como a eficácia e a eficiência que se pretende atingir com a mesma, concretizando um conjunto de indicadores ou referenciais que permitam medir a realização dos objetivos setoriais;
- d) A Habitar S. João, E.M., nos termos do disposto no artigo 3.º dos seus estatutos, tem como objeto principal a promoção de habitação social no Município de S. João da Madeira e a gestão social, patrimonial e financeira dos bairros e outros fogos da empresa, assim como o exercício de atividades complementares ou subsidiárias da promoção da habitação social, nomeadamente aquisição, permuta e venda de terrenos



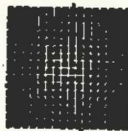
**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

ou habitações, bem como a administração do património habitacional do Município que lhe for confiada;

- 8
- e) A Habitar S. João assegura, ainda, a manutenção corrente e preventiva do conjunto do património edificado social, atividade destinada a garantir, em permanência, a funcionalidade e operacionalidade do mesmo;
  - f) A concentração, numa única estrutura jurídica e organizacional, das competências técnicas necessárias à criteriosa gestão do parque habitacional permitiu gerar especialização e, a partir desta, "know-how";
  - g) A capacidade de intervenção, da Habitar S. João, no parque habitacional social, nas suas diferentes dimensões, de forma integrada, com mais celeridade e eficiência, aliando a especialização à agilidade da sua gestão, relevando, designadamente, os tempos de realização da despesa;
  - h) A atividade corrente de gestão e manutenção do parque habitacional é assegurada, financeiramente, pela cobrança das rendas geradas por esse mesmo parque, garantindo-se, assim, a auto-sustentabilidade financeira dessa atividade;
  - i) Nos termos do disposto no artigo 4.º, número 2, dos referidos estatutos constituem atribuições da Habitar S. João, E.M., as seguintes matérias a seguir discriminadas, que traduzam as orientações do Município na prossecução eficaz do interesse público associado:
    - i. Inventariar as necessidades habitacionais de modo a adequar a oferta de novos fogos ao perfil da procura, designadamente tendo em conta a composição e o rendimento dos agregados familiares;
    - ii. Assegurar a gestão do parque habitacional da empresa e dos fogos de habitação social propriedade municipal adquiridos a outras entidades, bem como quaisquer outros que venham a ser confiados pelo Município, celebrando com os inquilinos os respetivos contratos de arrendamento;
    - iii. Assegurar a atribuição de fogos de habitação social, adquiridos e constituídos designadamente com a cooperação financeira do Estado, ao abrigo de programas de habitação social;
    - iv. Proceder à conservação e manutenção do parque habitacional, incluindo os fogos de habitação social propriedade do Município, cuja gestão haja sido confiada pelo município, participando em programas especiais que visem a recuperação de fogos degradados;
    - v. Promover a construção, aquisição, venda ou permuta de bens imóveis necessários à prossecução dos seus fins;



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

- vi. Proceder à cobrança e atualização das rendas dos fogos da empresa, bem como dos fogos municipais, cuja gestão lhe haja sido confiada pelo Município;
- vii. Fixar as rendas e os valores de venda dos fogos construídos no âmbito de programas de habitação social, designadamente fogos de renda limitada e de idêntica natureza, de acordo com a legislação geral aplicável;
- viii. Apoiar o arrendamento de fogos destinados a famílias de fracos recursos económicos;
- ix. Exercer quaisquer outras atribuições que lhe sejam cometidas pela Câmara Municipal, bem como praticar os atos necessários à correta prossecução das suas atribuições.

Assim, e no pressuposto de que a Habitar S. João, E.M., tal como demonstrado até à presente data, tem uma estrutura especificamente vocacionada para o desenvolvimento das atividades acima elencadas, a qual permite o desempenho das mesmas com o objetivo de alcançar a eficácia na prossecução do interesse público, é celebrado, entre as partes, o seguinte contrato-programa nos termos que se seguem:

1º

#### **Objeto do contrato-programa**

O presente contrato-programa tem por objeto definir as poderes, responsabilidades e apoios financeiros que serão concedidos pelo Município de São João da Madeira à Habitar S. João, E.M., no âmbito da gestão de serviços ao nível da habitação social, nomeadamente na promoção, gestão e manutenção do parque habitacional do Município, bem como no desenvolvimento de ações de natureza social.

2º

#### **Gestão do Parque Habitacional propriedade do Município de S. João da Madeira**

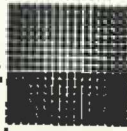
1. O Município de S. João da Madeira transfere para a Habitar S. João, E.M., a gestão do atual parque habitacional propriedade do Município. O património atual é constituído pelo conjunto de habitações, lojas e garagens distribuídas pela cidade, em diversos conjuntos habitacionais ou isolados, constantes da listagem prevista no ANEXO I;

A gestão do parque habitacional acima identificado concretiza-se designadamente através de:

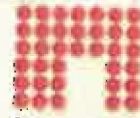
- Promoção, preparação, celebração e resolução de contratos de arrendamento;
- Cálculo das rendas e suas atualizações, após a instrução documental dos rendimentos e composição dos agregados familiares;

PCMS

8



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

- Promoção, aprovação e execução da realização de obras de reparação, conservação e beneficiação;
- Cobrança de rendas e emissão do respetivo recibo;
- Promoção, aprovação e execução de melhorias;
- Aprovação e autorização para o recurso à via judicial, devido a incumprimentos contratuais no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados.

3º

### Conservação, reparação e beneficiação de habitações

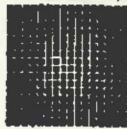
1. O Município de S. João da Madeira transfere para a Habitar S. João, E.M., a responsabilidade pela execução, por conta daquela, das obras de conservação, reparação e beneficiação a efetuar nas habitações, lojas e garagens a que se refere a cláusula anterior.
2. As pequenas obras promovidas pela Habitar S. João, E.M., não careçam de licenciamento Municipal, desde que as mesmas resultem do exercício das suas atribuições específicas.
3. As obras de beneficiação ou renovação do parque habitacional das quais resultem alterações significativas ou elevados encargos financeiros careçam que o projeto seja submetido à aprovação do Município.

4º

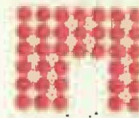
### Recaltes da Empresa

#### Rendas/comparticipações financeiras

1. Constituem receita própria da empresa Habitar S. João, E.M.:
  - a) As rendas dos fogos integrados no património do Município de S. João da Madeira cuja gestão é transferida para a mesma empresa nos termos constantes do artigo 2º;
  - b) As rendas a cobrar relativas a fogos que venham a ser transmitidos para a propriedade do Município por novos contratos, com todos os direitos e obrigações inerentes, celebrados com terceiras entidades;
  - c) As rendas que se encontravam vencidas em data anterior à celebração do presente acordo, bem como as que se encontrem vencidas em data anterior à transferência da propriedade para o Município;
  - d) Um subsídio à exploração anual atribuído pelo Município para cumprimento das obrigações assumidas cujo montante para 2023 se cifra em 195.008,11 €, sendo que as verbas serão transferidas em prestações iguais nos meses de fevereiro, junho, agosto e dezembro;



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

- e) Pagamento, pelo Município, das rendas devidas pela ocupação por outras entidades de habitações, lojas e garagens que, por instruções ou deliberações da qual, sejam cedidas a terceiros;
- f) Subsídios a conferir pelo Município, e que se revelem necessários ao desenvolvimento de atividades especificamente atribuídas, no âmbito das competências da Habitar S. João, E.M., os quais serão definidos em contrato-programa específico e calibrar para o efeito.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, a Habitar S. João, E.M., procederá à cobrança das rendas de acordo com o estipulado nos respetivos contratos de arrendamento, estabelecendo o seu cálculo e atualização de acordo com o previsto na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e no regulamento municipal de habitação social de S. João da Madeira, o Regulamento n.º 845/2021, de 9 de setembro, publicado na 2.ª Série do Diário da República.

5ª

#### **Plano anual de atividades**

1. Anualmente, até ao dia 31 do mês de dezembro, deverá a Habitar S. João, E.M. elaborar, para o ano seguinte, um Plano de Anual de Atividades onde estejam descritas e orçamentadas as propostas para obras de conservação e beneficiação, bem como para o desenvolvimento de ações de natureza social a realizar pela primeira outorgante.
2. O Plano Anual de Atividades será analisado pelo Município, devendo este, em acordo com a Habitar S. João, E.M., definir o valor do subsídio à exploração anual a atribuir no âmbito das atividades propostas, caso seja necessário.

6ª

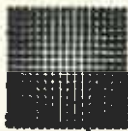
#### **Encargos a suportar pela Empresa**

A Habitar S. João, E.M., entregará os montantes necessários ao pagamento das prestações dos empréstimos contraídos pelo Município e destinados a financiar a construção de fogos de habitação social, mediante guia de receita a emitir pelos serviços financeiros do Município, cujo montante se prevê em 195.008,11 €, para o ano de 2023.

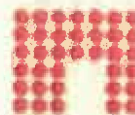
7ª

#### **Execução dos Programas Habitacionais**

1. A execução dos Programas Habitacionais concretiza-se através de acordos entre o Município de S. João da Madeira e a Administração Central e pressupõe a atribuição de subsídios por parte da Câmara.
2. A Habitar S. João, E.M., procederá à execução destes programas, devendo o Município de S. João da Madeira assegurar à Habitar S. João, E.M., a concessão de subsídios ou



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E. M.

**Indemnizações compensatórias como contrapartidas das obrigações assumidas, celebrando para tanto com a empresa o respetivo ou respetivos contratos - programa.**

**8ª**

#### **Alienação de património**

**A Habitar S. João, E.M., promoverá a venda de património imobiliário municipal, a definir pela Câmara Municipal e mediante as condições estabelecidas por esta, exceto fogos de habitação social.**

**9ª**

#### **Execução do Contrato-Programa**

**1. Para efeitos da execução do presente Contrato-Programa, este considera-se integrado nas orientações estratégicas do mandato e no Plano e Orçamento da segunda outorgante relativos ao ano de 2023.**

**10ª**

#### **Vigência**

**O período de vigência do presente contrato-programa será de um ano, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2023.**

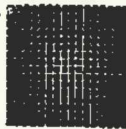
**11ª**

#### **Indicadores de desempenho organizacional**

- 1. O desempenho organizacional do segundo outorgante será medido através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar a primeira outorgante com informação e com as características, atributos e resultados do serviço prestado pela Habitar S. João, E.M.**
- 2. Até ao dia 31 de março do ano de 2024, a Habitar S. João, E.M. deverá entregar ao Município um Relatório do Desempenho Organizacional respeitante ao exercício do ano anterior, onde estejam descritos todos os indicadores de eficácia e indicadores de eficiência previstos no artigo 12º e 13º seguintes do presente contrato-programa.**
- 3. O Município deverá analisar o Relatório do Desempenho Organizacional, sobre o qual deverá emitir parecer, propondo metas e medidas que permitam, no ano posterior, melhorar os indicadores referidos no número dois.**

**12ª**

#### **Indicadores de eficácia**



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

J

A qualidade do serviço prestado pelo segundo outorgante será aferida através de indicadores de eficácia. A eficácia será medida pelo grau de cumprimento das prioridades estratégicas operacionais, administrativas e financeiras e sociais previstas no plano e orçamento do ano de 2022 da empresa, de acordo com os seguintes indicadores:

1. **Prestação ineficaz:** assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no plano e orçamento do ano de 2023 em número e/ou valor igual ou inferior a 50%;
- Prestação eficaz:** assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no plano e orçamento ano de 2023 em número e/ou valor superior a 50% e inferior ou igual a 75%;
2. **Prestação muito eficaz:** assegurar o cumprimento dos objetivos operacionais, administrativos e financeiros e sociais previstos no plano e orçamento ano de 2023 em número e/ou valor superior a 75%.

#### 13º

#### Indicadores de eficiência

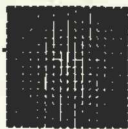
A eficiência do serviço do segundo outorgante será aferida ao nível das taxas de cobrabilidade das rendas de habitação social, de acordo com os seguintes indicadores:

1. **Prestação ineficiente:** obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social igual ou inferior a 70% do valor emitido durante o exercício económico do ano de 2023;
2. **Prestação eficiente:** obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social superior a 70% e igual ou inferior a 85% do valor emitido durante o exercício económico do ano de 2023;
3. **Prestação muito eficiente:** obter uma taxa de cobrabilidade das rendas de habitação social superior a 85% do valor emitido durante o exercício económico do ano de 2023.

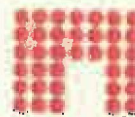
#### 14º

#### Dispensa de transferências por parte da empresa municipal

1. A segunda outorgante, através do presente contrato-programa, fica dispensada do cumprimento do previsto no artigo 28.º dos estatutos (transferências), concretamente no que se refere à transferência de percentagem das receitas provenientes da cobrança das rendas bem como da entrega de parte de lucros, quando a conta de resultados de um exercício encerre com lucros.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E. M.

- 8
2. Os referidos valores dispensados de entrega à Câmara Municipal, destinar-se-ão, obrigatoriamente, à realização de obras de conservação e reparação de imóveis.

#### 15º

#### Seguro de responsabilidade civil

A Segunda Outorgante fica obrigada a ter um seguro de responsabilidade civil, válido e em vigor, do parque habitacional, de forma a cobrir os riscos e as responsabilidades inerentes à propriedade do Município.

#### 16º

#### Deveres de informação, colaboração e sigilo

1. A Segunda Outorgante compromete-se a prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelo Primeiro Outorgante, assim como a prestar toda a colaboração relativa à execução do presente contrato-programa.
2. Os Outorgantes comprometem-se a manter absoluto sigilo sobre quaisquer dados ou informações a que tenham acesso no decurso da execução do presente contrato-programa.

#### 17º

#### Acompanhamento e controlo

O acompanhamento e controlo deste contrato-programa ficam a cargo do primeiro outorgante, assistindo-lhe o direito de, por si ou por terceiros, fiscalizar a sua execução.

#### 18º

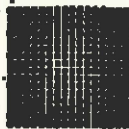
#### Alterações e revisão do contrato-programa

Os termos do presente contrato-programa só podem ser alterados ou revistos mediante acordo de ambos os outorgantes, desde que realizado por escrito como aditamento ou adenda ao presente contrato-programa.

#### 19º

#### Incumprimento e Resolução do contrato

1. O incumprimento por parte da segunda outorgante, confere ao primeiro outorgante o direito de resolução do contrato.
2. A resolução do contrato nos termos do número anterior implica a restituição das quantias correspondentes às participações financeiras não utilizadas ou indevidamente utilizadas, obrigando-se a segunda outorgante a repor, no prazo máximo de 90 dias, à ordem do primeiro outorgante, as importâncias em causa, acrescidas de juros à taxa legal.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal



**habitar S. João**  
EMPRESA MUNICIPAL E M

20ª

**Disposições finais**

**Em tudo o que não esteja expressamente previsto no presente contrato-programa aplicar-se-ão os princípios estabelecidos na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico do Sector Empresarial Local bem como o Regulamento municipal de habitação social em vigor.**

**Aos 9 dias do mês de março de 2023, em S. João da Madeira, o presente contrato-programa é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada um dos Outorgantes.**

**Pelo primeiro outorgante:**

**O Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira,**

**Jorge M. R. Vultos Sequeira**

**Pela segunda outorgante:**

**A Presidente do Conselho de Administração da Habitar S. João, E.M.,**

**Paula Margarida Pires Gálo Kutzer**

**Observações: Esta Contrato-Programa foi aprovado em reunião da Câmara Municipal de 30 de janeiro de 2023 e aprovado em sessão da Assembleia Municipal do dia 23 de fevereiro de 2023.**