

## CONTRATO-PROGRAMA

Contraentes:



PRIMEIRO CONTRAENTE: **MUNICÍPIO DA MAIA**, com sede nos Paços do Concelho, pessoa coletiva número 505387131, representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal da Maia, Sr. Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes, adiante designado, abreviadamente, por Município; e

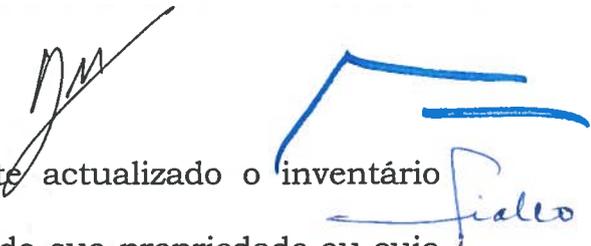
SEGUNDO CONTRAENTE: **ESPAÇO MUNICIPAL - RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO, E.M.**, empresa local de natureza municipal, com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, na freguesia da Cidade da Maia, concelho da Maia, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 505 462 583, com capital social de €12.686.638,50, representada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração, Sr. Eng.º António Domingos da Silva Tiago, e pelo Vogal, Sr. Eng.º Inácio Felício Fialho de Almeida, adiante designado, abreviadamente, por Espaço Municipal, E.M.

Considerando que:

- I. Nos termos do n.º 1 do artigo 5.º da Lei 58/98, de 18 de Agosto e na sequência das deliberações da Câmara Municipal de 18 de Janeiro de 2001 e da Assembleia Municipal de 14 de Março do mesmo ano, foi aprovada a constituição da "Espaço Municipal, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.M." e dos respectivos Estatutos,

tendo esta Empresa Municipal sido constituída por escritura pública celebrada no Notário Privativo do Município, no dia 19 de Junho de 2001;

- II. Em cumprimento do n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 53.º-F/2006, de 29 de Dezembro, foram os Estatutos da Espaço Municipal, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.M. adaptados ao novo enquadramento legal do sector empresarial local, constituindo-se, por essa via, como empresa municipal encarregada da promoção do desenvolvimento económico local e regional;
- III. Nos termos do n.º 1 do artigo 70.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, foram os Estatutos da Espaço Municipal, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.M., de novo, adaptados ao enquadramento legal do sector empresarial local;
- IV. Esta Empresa Municipal tem como objecto principal, de acordo com o artigo 4.º dos aludidos Estatutos, “a promoção da habitação social e a melhoria das condições habitacionais do Município da Maia e a gestão social, patrimonial e financeira dos bairros e outros fogos da empresa ou cuja administração lhe seja confiada e a participação em acções de renovação e de requalificação urbanística” propriedade da Câmara Municipal da Maia, e que, nos termos e condições previstas no n.º 2 desse artigo, constituem atribuições da Espaço Municipal as seguintes matérias:
  - a) Proceder ao levantamento das necessidades habitacionais do Município da Maia e à elaboração de estudos e projectos para a sua satisfação;

- 
- b) Organizar e manter anualmente actualizado o inventário dos imóveis urbanos e rústicos da sua propriedade ou cuja administração ou uso e fruição lhe tenha sido cedida para realização das suas atribuições;
- c) Adquirir, adaptar e construir os terrenos ou os imóveis necessários à prossecução dos seus fins, ou os direitos a eles correspondentes;
- d) Vender ou arrendar, mediante ajuste directo, concurso ou licitação, os imóveis de que disponha, funcionando como critério prevalecte da sua atribuição, quando se trate de habitação social, as necessidades habitacionais dos concorrentes;
- e) Administrar o parque habitacional e não habitacional da sua propriedade ou que lhe esteja afecto, definindo as condições da sua utilização, assegurando a sua conservação e reparação exigindo, por parte de quem o utiliza, o cumprimento das obrigações regulamentares ou contratuais correspondentes;
- f) Projectar e executar, no âmbito de programas estatais, regionais ou municipais, os empreendimentos imobiliários destinados a proporcionar a melhoria das condições de habitação das populações mais carenciadas;
- g) Colaborar com as autoridades municipais e com os organismos de protecção civil nos planos de realojamento de populações maiatas cujas habitações hajam sido

expropriadas ou ocupadas por razões de utilidade pública ou que tenham sido desalojadas em virtude de qualquer sinistro ou calamidade;

- h) Estudar e implantar, em colaboração com as autoridades competentes na matéria, programas de inserção social das populações de áreas e de bairros de habitação social;
- i) Apoiar financeiramente a instalação de famílias carenciadas em habitações arrendadas a terceiros, enquanto não puderem dispor de habitação facultada pela Empresa;
- j) Celebrar contratos de associação ou de venda da propriedade ou do direito de superfície de imóveis, nos termos previstos na Lei e, quando se mostre conveniente, com os proprietários das áreas a urbanizar ou a submeter a operações de renovação habitacional ou urbana.

V. A Câmara Municipal da Maia reconhece que a Espaço Municipal, Renovação Urbana e Gestão de Património, E.M desenvolve uma atividade extremamente eficiente e eficaz na gestão deste património edificado, não cumprindo, por isso, a previsão legal constante do n.º 1 do artigo 62.º da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, tendo vindo a melhorar, designadamente, e de forma significativa, o nível das prestações fornecidas aos arrendatários bem como os padrões de manutenção e salvaguarda do património habitacional edificado;

VI. Há necessidade de execução de obras de reabilitação e conservação extraordinária empreendimentos do Xisto, na freguesia da Cidade da Maia, extinta freguesia de Vermoim, e da Bajouca, na freguesia do

Castelo da Maia, na extinta freguesia de Gemunde, que são propriedade do Município da Maia;

- VII. Essa reabilitação esteve durante vários anos à espera de financiamento ao abrigo de programa de financiamento comunitário, promovido pelo Estado, ao qual o Município da Maia concorreu, em Maio de 2009 (PROHABITA), em resultado de prévio estudo técnico que concluiu pela premência na intervenção naquele edificado;
- VIII. Tal financiamento não foi aprovado face ao redireccionamento do mesmo para outros eixos julgados prioritários no contexto político atual;
- IX. O património edificado que, já à data da candidatura, necessitava de intervenção e que hoje, obviamente, se encontra num estado ainda mais deteriorado;
- X. Urge intervir nas referidas edificações sob pena de no futuro próximo se tornar inexecutável qualquer tentativa de requalificação ou a mesma se tornar economicamente inviável ou não compensatória;
- XI. A “Espaço Municipal”, enquanto entidade gestora do património edificado de habitação social, é a quem cabe assegurar a sua preservação e requalificação em nome e representação do Município;
- XII. A intervenção no património edificado, que aqui se pretende contratar, assume valores superiores às receitas próprias da “Espaço Municipal”;
- XIII. De facto, os citados empreendimentos desempenharam e desempenham um papel crucial para a melhoria das condições de vida das camadas sociais mais desfavorecidas do Concelho, e que

tem de ser geridos tendo em conta a situação económico-financeira débil em que a generalidade dos residentes se encontra;

- XIV. Uma das formas de proteger estas populações é a prática de preços de arrendamento abaixo dos preços de mercado, tal como previsto na Portaria n.º 580/33;
- XV. A “Espaço Municipal” deve prosseguir o seu objeto social de forma tendencialmente autossustentável, contribuindo para isso as receitas naturais da sua atividade, como seja, o produto das rendas dos imóveis que gere;
- XVI. A autossustentabilidade é, todavia, impossível sem que com isso se comprometa o sucesso dos diversos programas de realojamento, pelo que, as receitas próprias da atividade da Espaço Municipal são insuficientes, por motivos de interesse geral, para fazer face a todos os encargos decorrentes do facto de administrar os imóveis, tornando-se necessário subsidiar a sua atividade com recursos do Município;
- XVII. A intervenção a realizar nos citados edifícios de habitação social, que é património municipal, traduz para os mesmos uma mais-valia, quer pelo investimento realizado na conservação, quer pela prevenção de maiores despesas e encargos futuros;
- XVIII. Tais obras exigem um esforço financeiro extraordinário de, pelo menos, €128.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, já orçamentados;
- XIX. A atribuição do presente subsídio visa permitir que a “Espaço Municipal” efetue, como é sua obrigação, a requalificação e

recuperação dos empreendimentos mencionados, sem subir o valor das rendas.

O Município da Maia e a “Espaço Municipal, E.M.”, celebram entre si um CONTRATO-PROGRAMA nos termos e ao abrigo do disposto no art.º 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, o qual se rege pelo previsto nas cláusulas seguintes, a cujo integral cumprimento reciprocamente se obrigam:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **Objeto e Duração do Contrato**

1. O presente contrato-programa tem como objeto a realização de obras de reabilitação e conservação extraordinária nos empreendimentos do Xisto, na freguesia da Cidade da Maia, extinta freguesia de Vermoim, e da Bajouca, na freguesia do Castelo da Maia, na extinta freguesia de Gemunde, afetos à gestão do Segundo Contraente, em decorrência imediata da atribuição delegada de gestão patrimonial dos bairros municipais, e, concretamente, do dever contratual de assegurar e fazer assegurar a sua conservação e reparação.
2. Sem prejuízo do que vem cominado no art.º 37.º da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, no que se refere à revisão das orientações estratégicas definidas pelo Município para a Espaço Municipal, E.M., o presente Contrato é celebrado e vigora até à concretização

integral do seu objeto, de acordo com o mapa de trabalhos e cronograma financeiro da operação, que se junta em anexo, salvo rescisão por incumprimento, nos termos previstos no número seguinte e sem prejuízo do disposto na cláusula décima.

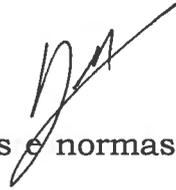
3. Constitui justa causa de rescisão a violação das orientações estratégicas definidas para a atividade da Espaço Municipal, E.M., que se traduzam num incumprimento intencional e culposo das obrigações assumidas no presente contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### Objetivos

A Espaço Municipal obriga-se, nos termos do presente contrato, a cumprir os seguintes objetivos:

1. Requalificação e recuperação do património público imobiliário destinado à habitação social, de acordo com o mapa de trabalhos, caderno de encargos e orçamento que se anexa sob o n.º 1, que compreende, concretamente:
  - a) O tratamento de platibandas e parte de coberturas no empreendimento do Xisto, na freguesia da Cidade da Maia;
  - b) A reparação de caixilharias e zonas adjacentes no empreendimento da Bajouca, na freguesia do Cêstelo da Maia.

- 
- 
2. Cumprimento de todos os procedimentos e normas legais sobre a contratação pública respeitantes às empreitadas a executar, nomeadamente no que diz respeito à contratação, fiscalização e acompanhamento das obras, designadamente com a adoção de mecanismos de contratação transparentes e não discriminatórios, assegurando a igualdade de oportunidades a todos os eventuais interessados, na adjudicação de estudos, projetos e empreitadas associadas a esta intervenção, com respeito pelas normas imperativas vigentes.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### Montante compensatório e sua transferência

1. Acordam os Contraentes, para a execução dos objetivos previstos no presente contrato, atendendo à sua excecionalidade e urgência, na necessidade de o Município da Maia efectuar a(s) transferência(s) financeira(s) imprescindíveis à execução dos trabalhos que a Espaço Municipal, E.M. se obriga a cumprir por força do presente contrato.
2. Na medida em que a requalificação do património (e todos os objetivos a alcançar) são executados, no âmbito das atribuições do Município e em proveito exclusivo do mesmo, e não sendo eles mesmos geradores de receitas, as transferências a efectuar pelo Município são suportadas pelos documentos gerados pelos contratos de empreitada celebrados, designadamente pelos autos de medição.

3. Nos termos do número anterior, o Município da Maia compromete-se, assim, a assegurar as transferências financeiras necessárias para manter o equilíbrio económico e financeiro da “Espaço Municipal, E.M.” permitindo o financiamento da execução dos objetivos a que este contrato-programa se propõe, no período temporal definido.
4. As partes estabelecem, desde já, que as transferências financeiras que se traduzem na contrapartida necessária a assegurar pelo Município à Espaço Municipal, E.M. para o período de vigência deste contrato, conforme cronograma e mapa de trabalhos, inclusive, são no montante global de € 128.000,00, a que acresce IVA à taxa legal em vigor, valor este que será afeto integral e exclusivamente aos objetivos desenvolvidos pela Espaço Municipal, nos precisos termos da cláusula segunda do presente contrato.
5. Os Contraentes acordam, também já, que a Espaço Municipal poderá proceder à redistribuição e reclassificação das verbas previstas e orçamentadas (Anexos 1 e 2) entre as diferentes rúbricas, desde que para a prossecução das acções ali compreendidas e sem exceder o montante compensatório acordado.
6. Para efeitos do disposto no número 5, as transferências financeiras serão efectuadas de acordo com a apresentação mensal dos valores de execução dos objetivos.

7. Para efeitos do disposto nos números anteriores, o Primeiro Contraente fará as transferências para a conta n.º 0035 0429 0004 7717 0305 1, aberta junto da Caixa Geral de Depósitos.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

##### Efeitos obrigacionais sobre a Espaço Municipal

São obrigações da Espaço Municipal todas as que resultam do presente contrato, designadamente:

- a) A apresentação mensal de relatório fundamentado concernente à realização dos trabalhos, com os mapas de trabalho e cronogramas financeiros;
- b) A apresentação de relatório-síntese de cumprimento das metas económicas;
- c) O assegurar da existência de um sistema contabilístico separado ou de um código contabilístico adequado para todas as transacções relacionadas com o presente contrato-programa, de acordo com as normas contabilísticas em vigor;
- d) O cumprimento de todos os procedimentos legais respeitantes às empreitadas a executar, nomeadamente à fiscalização das obras;
- e) A comunicação ao Primeiro Contraente de qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os objetivos que estiveram na base da aprovação do contrato;
- f) O acompanhamento, controlo e fiscalização da execução das empreitadas a contratar, e a garantir perante o Primeiro

Contraente o cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato.

- g) Promover uma eficaz relação institucional com o Município, assegurando toda a colaboração e prestando as informações necessárias aos técnicos municipais responsáveis pela orientação, coordenação e fiscalização da execução das obrigações assumidas pela “Espaço Municipal E.M” no presente contrato;
- h) No caso de subcontratação ou cessão de posição contratual, demonstrar documentalmente que os subcontratantes ou o cessionário se comprometem a fornecer ao Primeiro Outorgante ou a quem este credenciar para o efeito, todas as informações que sejam solicitadas relativamente às atividades subcontratadas ou cedidas;
- i) Manter a sua situação regularizada perante a Administração Fiscal e a Segurança Social;
- j) Proceder à restituição dos montantes financeiros indevidamente pagos ou não justificados que sejam objeto de correção financeira decidida pelo Primeiro Outorgante ou quaisquer Entidades Nacionais competentes;
- k) Assegurar que os originais dos documentos de despesa relativos às intervenções elencadas no presente contrato estão identificados com referência ao Projeto.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

##### Efeitos obrigacionais sobre a Câmara Municipal

São obrigações da Câmara Municipal todas as que resultam do presente contrato, designadamente:

- a) À realização das transferências financeiras nos termos previstos no presente contrato programa;
- b) À definição das orientações estratégicas que estabelecerão, durante o período de tempo em que vigorar o presente contrato programa, os objectivos que promovam a valorização do património;
- c) Cumprir a sua função de fiscalização e controlo do cumprimento das obrigações assumidas pela “Espaço Municipal E.M” neste contrato, disponibilizando técnicos municipais especializados com funções de orientação, coordenação e fiscalização dos serviços;
- d) Assegurar a sua eficaz representação perante a “Espaço Municipal E.M”;
- e) Prestar à “Espaço Municipal todas as informações que esta lhe solicite com vista à boa execução do contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### Indicadores de eficiência e eficácia e sua monitorização

A eficiência e eficácia da prestação de serviços por parte da Espaço Municipal, E.M., ínsitas no presente contrato-programa, serão mensalmente alvo de avaliação, tendo como critérios:

- a) O cumprimento de prazos de execução;

- b) O cumprimento dos valores orçamentados;
- c) O cumprimento de mapas de trabalhos.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### Revisão dos termos do contrato-programa

O presente contrato-programa pode ser objeto de revisão, por acordo entre as partes subscritoras, sempre que isso se revele estritamente necessário aos fins assumidos, ficando sempre sujeita a prévia autorização dos órgãos executivos dos Contraentes.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### Resolução

As partes deste contrato-programa podem, no caso de violação grave e/ou reiterada das obrigações que lhe incumbem resolver o presente contrato-programa.

## **CLAUSULA NONA**

### Incumprimento

A afetação das participações financeiras previstas no presente contrato pela “Espaço Municipal, E.M” a fim diverso do aqui constante, implica a devolução imediata dessas quantias por aquela empresa municipal ao Município, extensiva, em regime de solidariedade, aos membros que integram os seus órgãos de direção, independentemente

da eventual responsabilidade criminal e ou civil que esses factos possam originar para os respetivos autores.

## CLAUSULA DÉCIMA

### Rescisão do contrato

1. O presente contrato poderá ser rescindido pelo **Primeiro Outorgante** com base nas seguintes causas:

- a) Não cumprimento das obrigações fiscais e contributivas pela “Espaço Municipal, E.M”;
- b) Viciação pela “Espaço Municipal, E.M” de dados referentes à execução do objeto do presente contrato, nomeadamente elementos justificativos de despesas apresentadas;
- c) Não cumprimento pontual de todas as outras obrigações emergentes do presente contrato.

2. A rescisão do presente contrato implica a restituição do financiamento entretanto concedido, sendo a “Espaço Municipal, E.M” obrigada, no prazo de 60 dias úteis a contar da data de recebimento da respetiva notificação, a repor as importâncias recebidas, acrescidas de juros calculados à taxa legal aplicável.

3. No caso de incumprimento pela “Espaço Municipal, E.M” do estabelecido no número anterior, deverá o Primeiro Outorgante decidir, no prazo de 60 dias úteis, usar das prerrogativas que, nos termos e condições previstas no Código do Procedimento Administrativo, garantam a salvaguarda e prossecução do interesse público, designadamente por requisição do bem ou recurso à posse, se aplicável.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### Foro para resolução de eventuais litígios

Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação e/ou execução do presente contrato-programa as partes designam, desde já, por competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### Anexos

São parte integrante deste contrato:

Anexo 1 e 2: Estudos que avaliam a necessidade de obras de reabilitação e conservação extraordinária bem como a fixação do valor da comparticipação financeira.

Anexo 3: Cronograma financeiro.

Anexo 4: Parecer do Fiscal Único que pretende demonstrar a razoabilidade e justificação económica e financeira das comparticipações compensatórias.

Feito na Maia aos 6 de janeiro de 2015, em dois exemplares, ambos valendo como originais, destinando-se um ao Município e outro à “Espaço Municipal E.M” .

MUNICÍPIO DA MAIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Aldino Pires de Jesus". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

ESPAÇO MUNICIPAL, E.M

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luiz Felipe de Almeida". The signature is written in a cursive style with a prominent horizontal stroke at the end.

