



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO

Contrato de Mandato

Manutenção de Empreendimentos Sociais

Programa 1º Direito

2022-2024

Considerando que:

1. A Gaiurb – Urbanismo e Habitação, EM, tem como objeto principal, por delegação do Município de Vila Nova de Gaia, nos termos do artigo 27º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, o ordenamento do território e gestão urbanística, a reabilitação urbana, o desenvolvimento da habitação e a promoção do desenvolvimento local no concelho de Vila Nova de Gaia, em conformidade com o disposto no artigo 3º. dos respetivos estatutos;
2. O objeto social da empresa, bem como os correspondentes poderes atribuídos inserem-se no âmbito da delegação de serviço público visando a prossecução de objetivos setoriais integrados nas atribuições do Município, de acordo com o disposto no artigo 23.º n.ºs 1 e 2, alíneas a), i), m) e n) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.
3. A natureza do serviço prestado pela Gaiurb, EM reconduz-se, maioritariamente, à previsão das alíneas a), b) e c) do artigo 48.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, configurando o modo como o mesmo é prestado ao Município de Vila Nova de Gaia, por mandato administrativo, ao tipo de prestação subsumível ao disposto no n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
4. A actividade da Gaiurb, desenvolve-se nas áreas da gestão urbanística e no âmbito das actividades associadas à habitação social e à reabilitação urbana;
5. O Município de Gaia contrata a Gaiurb com dispensa de observância de um procedimento de contratação prévio, nos termos previstos no art.º 5.º -A do Código dos Contratos públicos, porquanto:
 - a. Exerce sobre a Gaiurb e sobre a sua actividade, de forma isolada, não apenas uma influência dominante, nos termos do n.º 1 do artº 19.º da lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, mas também inclusive, um controlo em tudo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços, em resultado da detenção da totalidade do capital social da empresa;

- b. A Gaiurb desenvolve grande parte da sua actividade em benefício do Município de Vila Nova de Gaia;
6. A externalização na Gaiurb da actividade de gestão e manutenção e requalificação dos empreendimentos habitacionais municipais, implica que a presente contratação seja imprescindível para a realização do interesse público municipal, inerente à normal e regular utilização dos referidos edifícios habitacionais;
 7. Os meios financeiros inscritos no presente contrato representam valores apurados, através de estimativas orçamentais, suportadas em consultas exploratórias ao mercado e no conhecimento que a Gaiurb detém internamente, a partir do tratamento da informação obtida ao longo dos seus largos anos de experiência na área da gestão dos empreendimentos sociais;
 8. A Gaiurb está habilitada a exercer para o Município de Gaia os serviços compreendidos no presente contrato, habilitação que realizou nos termos previstos no Capítulo VIII da Parte II do Título II do Código dos Contratos Públicos, por aplicação do disposto no artigo 5.º-B daquele Código;
 9. A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, na sua reunião de 06 de junho de 2022, determinou a adjudicação à Gaiurb do presente contrato, bem como a aprovação da respectiva minuta;
 10. A prestação da Gaiurb nos termos do presente contrato será feita a preços de mercado, em cumprimento do disposto no nº 2 do artº 36º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
 11. A despesa resultante do presente contrato encontra-se inserida no PPI – Plano Plurianual de Investimentos 2022-2026;
 12. A relação jurídica constituída pelo presente contrato assume natureza administrativa nos termos do disposto no artº 278.º do Código dos Contratos Públicos;
 13. O programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, concretizado no D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, visa reconhecer o direito à



Habituação como direito primordial e assegurar o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas (cfr. artigo 5.º do referido diploma).

14. Em Vila Nova de Gaia, o diagnóstico constante da Estratégia Local de Habitação (ELH) dá conta de 3.190 agregados familiares em carência habitacional, prevendo-se naquele documento respostas adequadas para os mesmos;

15. Neste sentido, o Município de Vila Nova de Gaia aprovou, em Assembleia Municipal de 20 de maio de 2021, a Estratégia Local de Habitação, tendo sido assinado o Acordo Operativo com o IHRU a 21 de maio de 2021, prevendo-se as seguintes soluções habitacionais:

- i) Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para habitação;
- ii) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- iii) Reabilitação de frações ou prédios habitacionais;
- iv) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (unidade residencial).

Assim, entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA, pessoa coletiva n.º 505 335 018, com sede na Rua Álvares Cabral, Vila Nova de Gaia, representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, Prof. Doutor Eduardo Vítor Rodrigues, com poderes para este ato, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, doravante designado por **Município** ou primeiro contraente; e

Gaiurb – Urbanismo e Habitação, EM, pessoa coletiva n.º 506 064 433, com sede no Largo de Aljubarrota n.º 13, 4400-012 V. N. Gaia, aqui representada pelo Eng.º António Miguel de Castro Fernandes e Dr. Paulo André Sanches de Oliveira Correia, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e Administrador Executivo, respetivamente, abreviadamente designada por **Gaiurb**, ou segunda contraente; e

Em conjunto, designados por Partes.

É celebrado, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do art.º 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e do disposto no art.º 5º -A do Código dos Contratos Públicos o presente contrato, que se regerá pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes, que as partes livremente estabelecem e reciprocamente aceitam:

Cláusula Primeira

(Objeto)

Pelo presente contrato, o Município de Gaia encarrega a Gaiurb da execução das ações de manutenção e de reabilitação em edifícios públicos municipais, elencadas no Ponto A do Anexo I ao presente contrato e que e que dele faz parte integrante para todos os efeitos legais, e todas as intervenções com aquelas conexas, bem como da reabilitação de frações no âmbito do Acordo Operativo do 1.º Direito - Programa de Acesso à Habitação, nos termos previstos no Ponto B do mesmo Anexo I.

Cláusula Segunda

(Mandato administrativo)

1. A Gaiurb, para cumprimento do objeto do presente contrato, atuará em nome próprio, na condição de entidade adjudicatária e contraente público e no interesse do Município de Gaia.
2. Para cumprimento do objecto do presente contrato, a Gaiurb afectará os seus recursos internos, humanos e materiais e poderá proceder à contratação, adjudicação, gestão e fiscalização de aquisições de bens, serviços, locações e empreitadas necessárias ao pontual cumprimento das obrigações que lhe são determinadas.
3. Caberá ao Município de Gaia providenciar à Gaiurb os meios financeiros que a habilitem à consecução do objeto, ficando os activos resultantes da ação da Gaiurb, de forma directa e imediata, integrados na esfera jurídica da autarquia.

Cláusula Terceira

(Poderes de Gestão)

A outorga do presente contrato constitui autorização bastante para a Gaiurb praticar todos os atos administrativos, técnicos, jurídicos, económico-financeiros e materiais necessários à perfeita execução do mandato.

Cláusula Quarta

(Poderes do Município de Vila Nova de Gaia)

1. O Município de Gaia fica investido nos poderes administrativos do contraente público, nos termos do disposto no artº 302º do Código dos Contratos Públicos, podendo, designadamente:
 - a) Dirigir o modo de execução da prestação da Gaiurb;
 - b) Fiscalizar o modo de execução do presente contrato pela Gaiurb;
 - c) Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo do presente contrato e ao modo de execução das prestações nele previstas, designadamente modificando as rubricas inscritas no Anexo I ao presente instrumento, suprimindo-as, ou aditando outras.
2. As modificações ao contrato, nos termos previstos na al. c) do número anterior, serão preferencialmente, objecto de acordo endocontratual, nos termos previstos no artº 310º do Código dos Contratos Públicos.
3. A Gaiurb não se oporá às modificações referidas na al. c) do n.º 1, cabendo ao Município de Vila Nova de Gaia promover ou garantir a reposição do equilíbrio financeiro do contrato sempre que de tal modificação, ou por verificação de outra causa superveniente ou relevante, resulte alteração dos pressupostos com base nos quais a Gaiurb determinou o valor das prestações a que se obrigou, pressupostos esses que são do conhecimento do Município de Vila Nova de Gaia.

Cláusula Quinta

(Preço contratual)

1. O Município de Gaia habilitará a Gaiurb com os meios financeiros adequados à concretização por esta, das ações de manutenção referidas na Cláusula 1ª, nos termos do Anexo I ao presente contrato, no valor global de € 13.321.625,00 (treze milhões, trezentos e vinte um mil, seiscentos e vinte e cinco euros), sendo € 4.321.625,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e cinco euros) correspondente às Ações de Manutenção e de Reabilitação nos Empreendimentos Socias de Vila Nova de Gaia, e € 9.000.000,00 (nove milhões de euros) correspondente ao acordo operativo do 1.º Direito, Programa de Acesso à Habitação (reabilitação de frações).
2. Qualquer alteração à redistribuição das verbas pelos dois programas identificados no Anexo 1, carece de autorização prévia da Câmara Municipal.

3. A Gaiurb fica, desde já, autorizada a proceder à redistribuição e reclassificação das verbas consignadas na parte A do Anexo I ao presente contrato, desde que para a prossecução das ações ali compreendidas, sem prejuízo do cumprimento do disposto no artigo n.º 46-B, da Lei n.º 73/2013, de 3/setembro.
4. Qualquer alteração na distribuição das verbas referidas na parte B do anexo I, carece de aprovação da Câmara e deve refletir os montantes aprovados na Estratégia Local de Habitação, no âmbito do 1.º DT.
5. O montante financeiro identificado no nº 1 será disponibilizado pelo Município de Gaia à Gaiurb em parcelas sucessivas, mediante a faturação mensal dos trabalhos realizados pela Gaiurb, suportado em autos de medição ou documentos equivalentes, justificativos da assunção de dívida para com terceiros.
6. O Município de Gaia efetuará os pagamentos à Gaiurb em prazo suficiente a habilitá-la a cumprir, pontualmente as obrigações financeiras assumidas para com os seus fornecedores.
7. Em caso de incumprimento do prazo previsto nos números anteriores ficará o Município de Gaia constituído na obrigação de ressarcir a Gaiurb dos custos por ela suportados e inerentes aos juros que se veja obrigada a pagar aos seus fornecedores.
8. O Município de Gaia indemnizará a Gaiurb dos prejuízos por esta suportados com a execução do mandato.
9. O Município de Gaia inscreveu para 2022 e inscreverá nos orçamentos municipais para os anos de 2023 e 2024, as verbas necessárias à execução física e financeiras das obras e iniciativas compreendidas no presente contrato.

Cláusula Sexta

(Receitas da Gaiurb)

Constituem receitas próprias da empresa as provenientes de:

- a) Rendas devidas pela utilização do parque habitacional;
- b) Taxas liquidadas no âmbito da gestão urbanística, designadamente, pela emissão de certidões; licenças de construção; autorizações de utilização; ocupação do espaço público, por motivo de obras; publicidade e ocupações do espaço público associado; impacto ambiental negativo pelas antenas de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis e emissão de certidões.

- c) Preços relacionados com a atividade de prestação de serviços de consultoria e assessoria no âmbito da vertente comercial da empresa;
- d) Outras inerentes à sua atividade.

Cláusula Sétima (Prazo)

O presente contrato vigorará até 31 de Dezembro de 2024.

Pelos contraentes foi dito, na qualidade em que outorgam, que aceitam as condições expressas neste Contrato-Programa, comprometendo-se a cumprir inteiramente as respetivas condições e cláusulas.

Assim o disseram, outorgaram e rubricaram o Anexo I, o qual faz parte integrante do presente Contrato-Programa, em duplicado, ambos valendo como originais.

Vila Nova de Gaia, 22 de junho de 2022

Pelo Município de Vila Nova de Gaia

O Presidente da Câmara

Prof. Doutor Eduardo Vítor Rodrigues

Pela Gaiurb, EM

O Presidente do CA

Eng.º António Miguel de Castro Fernandes

O Administrador Executivo

Dr. Paulo André Sanches de Oliveira Correia



- Aprovado em reunião da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia em 30 de maio de 2022
- Aprovado em reunião da Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia em 09 de junho de 2022 (n.º 5 do artigo 47.º, ex vi n.º 2 artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto)
- Aprovado em reunião do Conselho de Administração na sua reunião de 30 de dezembro de 2021.
- Os encargos relativos ao presente Contrato-Programa são satisfeitos pelo orçamento em vigor nas rubricas do plano 2016-I-77 e 2022-I-54, Red n.º 2022/2949

ANEXO I

A - Ações de Manutenção de Reabilitação nos Empreendimentos Sociais de Vila Nova de Gaia – Contrato de Mandato 2022-2024

Descrição	Valor	Repartição financeira		
		2022	2023	2024
Empreitada de reabilitação na ala norte do edifício Corpus Christi	220 000,00 €			
Empreitada de reabilitação dos vitrais da entrada do empreendimento Dr. Mota Amaral	160 000,00 €			
Reabilitação de habitações ocupadas	100 000,00 €			
Reabilitação de zonas comuns /caixas de escadas empreendimentos sociais	500 000,00 €			
Adaptação de empreendimentos sociais para mobilidade reduzida	500 000,00 €			
Reabilitação e reformulação das zonas envolventes dos empreendimentos sociais	500 000,00 €	300 000,00 €	2 010 812,50 €	2 010 812,50 €
Fornecimento de mão de obra de construção civil	239 500,80 €			
Fornecimento de mão de obra para espaços verdes	150 000,00 €			
Empreitada de reabilitação energética do bloco 1 do empreendimento Mota Pinto	182 124,20 €			
Equipamento de desenvolvimento Infantil	1 320 000,00 €			
Sinalética Empreendimentos Sociais	200 000,00 €			

Criação de novos espaços para os gabinetes de apoio social	250 000,00 €			
TOTAL	4 321 625,00 €	300 000,00 €	2 010 812,50 €	2 010 812,50 €
TOTAL Ano			4 321 625,00 €	

B - Acordo Operativo do 1.º Direito - Programa de Acesso à Habitação

Descrição	Valor	2022				2023			
		1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
Reabilitação de frações ou prédios habitacionais devolutos *	9 000 000,0 €	0,0 €	500 000,0 €	1 500 000,0 €	2 500 000,0 €	1 725 000,0 €	1 725 000,0 €	650 000,0 €	-400 000,0 €
TOTAL	9 000 000,0 €	0,0 €	500 000,0 €	1 500 000,0 €	2 500 000,0 €	1 725 000,0 €	1 725 000,0 €	650 000,0 €	400 000,0 €

* Investimento previsto para o período 2022/2023 no acordo operativo do 1º Direito, programa de acesso à habitação.