

Entidades Participadas

Cascais Envolvente



| DMAG | DFI | DPCO |

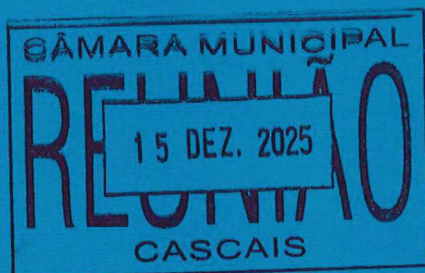
CASCAIS Para toda
a vida



CASCAIS

ENVOLVENTE

Gestão Social da Habitação



PLANO DE ATIVIDADES

2026

INSTRUMENTOS DE GESTÃO

PREVISIONAL



ÍNDICE

ÍNDICE	2
SIGLAS	4
INTRODUÇÃO	5
AÇÃO SOCIAL	5
1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	5
1.1 Atualização do Agregado familiar	5
1.2 Caracterização dos Agregados Familiares.....	6
2. ATIVIDADES A DESENVOLVER	6
2.1 Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2025	6
2.2 Participação em Projetos com Entidades Externas	7
3. PROGRAMAS	7
3.1 Programa “Espaço para Viver”	7
3.2 Programa Piloto + Envolvente-Lotes	7
3.3 Comemoração do dia dos vizinhos.....	8
3.4 Elaboração de uma proposta de criação de Casas Partilhadas	8
3.5 Aplicação da nova Ficha Técnica de Avaliação	9
4. DIVISÃO DE ATRIBUIÇÃO.....	9
5. CALENDARIZAÇÃO	10
OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO	10
1. MANUTENÇÃO DO EDIFICADO EXISTENTE	11
2. MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	11
3. MANUTENÇÃO CORRETIVA	12
4. REABILITAÇÃO DE DEVOLUTOS	12
5. ACESSIBILIDADES.....	12
6. DESMATERIALIZAÇÃO	13
7. COMUNICAÇÃO E FORMAÇÃO AOS INQUILINOS	13
8. RECURSOS NECESSÁRIOS.....	14
DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS	15
1. OBJETIVOS	16
2. CONDICIONAMENTOS.....	16
GESTÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS E DESPORTIVO	21
COMPLEXO DESPORTIVO MUNICIPAL DA ABÓBODA (CDMA)	21

GESTÃO FINANCEIRA E DE RECURSOS HUMANOS	23
1. DIVISÃO DE PROJETOS ESPECIAIS:	23
2. RECURSOS HUMANOS	29
3. CONTROLO DE GESTÃO	29
4. DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZA	30
ORÇAMENTO – DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS.....	33
1. ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL 2026	34
1.1 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS - ORÇAMENTO 2026	35
1.1.1 Receita	35
1.1.2 Despesa	36
PARECER DO FISCAL ÚNICO	39





SIGLAS

- CDMA – Complexo Desportivo Municipal da Abóboda
- CMC – Câmara Municipal de Cascais
- DAS – Departamento de Ação Social
- DDPNE – Departamento de Desenvolvimento de Projetos e Novos Edifícios
- DOMR – Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação
- ELH- Estratégia Local de Habitação
- MB – Multibanco
- MSMM – Mosteiro Santa Maria do Mar
- MT – Morte do Titular
- OST - Ocupação sem Título
- PDM- Plano Diretor Municipal
- PRR – Plano de Recuperação e Resiliência
- RSI – Rendimento Social de Inserção



INTRODUÇÃO

O presente documento tem como finalidade caracterizar em termos previsionais a atividade da Cascais Envolvente, Gestão Social da Habitação, EM.SA, para 2026.

Enquadra-se no âmbito das obrigações legais impostas pela Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, de 2012 que aprovou o novo regime jurídico da atividade empresarial local, e previstas no artigo 23º dos Estatutos da empresa, correspondendo às orientações traçadas pelo Executivo Municipal.

A Sociedade Anónima tem por objeto social a exploração, administração e gestão social, patrimonial e financeira dos imóveis e equipamentos afetos à habitação social, à educação e ao desporto, próprios ou pertencentes ao município de Cascais, a promoção e gestão de programas e concursos destinados à habitação jovem, específicos e adequados aos diversos graus de autonomia e progressão dos jovens residentes no concelho de Cascais, assim como o desenvolvimento e aprofundamento de políticas sociais de habitação.

O Plano de Atividades e os instrumentos de gestão previsional procuram assegurar o desenvolvimento e consolidação dos princípios definidos e implementados nos anos anteriores, mantendo os desígnios estratégicos traçados pelo executivo da Câmara Municipal de Cascais.

AÇÃO SOCIAL

1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

1.1 Atualização do Agregado familiar

No ano de **2026**, irão decorrer as Reavaliações da Composição e dos Rendimentos dos Agregados Familiares, nos seguintes bairros:

Freguesia de Alcabideche

Adroana

Alcoitão

Freguesia de Cascais

CRUZ DA GUIA

Freguesia de Carcavelos-Parede

Dispersos de Carcavelos-Parede

Nova Checlos

Quinta dos Gafanhotos

São Miguel das Encostas

Jardins da Parede

Freguesia de São Domingos de Rana

Abóboda

Matarraque

Matos-Cheirinhos

Madorna

Faceiras

Rana/Buzano



Dispersos de São Domingos de Rana

Vão ser convocados a atualizar o seu processo cerca de **868** Agregados Familiares, deste número serão excluídas as OST's e MT's à data da convocatória.

Esta atividade, para além de fazer cumprir a Lei nº 32/2016 que procedeu à alteração da Lei nº 81/2014, artigo 23º, Nº 3, tem como principais objetivos:

- Manter os dados dos inquilinos atualizados, no processo físico e no sistema informático;
- Detetar possíveis situações irregulares ou de incumprimento, por parte dos inquilinos;
- Contactar pessoalmente com os Agregados Familiares;
- Atualizar o valor da renda de acordo com os rendimentos auferidos pelo agregado;

1.2 Caracterização dos Agregados Familiares

A caracterização dos Agregados Familiares, ao nível social e demográfico surge no seguimento das atualizações efetuadas pelas equipas, uma vez que os mesmos refletem um conjunto de dados recolhidos, num determinado tempo e que contribuem para o conhecimento da realidade de intervenção.

Após a recolha dos documentos e a inserção de todos os dados no sistema informático, os técnicos elaboram os respetivos estudos.

Durante o ano de 2026, os estudos a elaborar correspondem aos bairros definidos no ponto anterior.

2. ATIVIDADES A DESENVOLVER

2.1 Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2025

No âmbito do acompanhamento que é realizado aos agregados familiares e de acordo com o manual de procedimentos do DAS, devem ser realizadas visitas no trimestre seguinte à concretização do realojamento. Após esta primeira visita, as equipas identificam os agregados familiares que evidenciem maior dificuldade na organização do espaço doméstico e irão realizar um acompanhamento mais próximo destas famílias ou se se justificar encaminhar para a equipa que faz o acompanhamento das situações de insalubridade e/ou acumulação.

2.2 Participação em Projetos com Entidades Externas

Ao longo de 2025, o DAS continuará envolvido em diversos projetos, dos quais é parceira na atividade desenvolvida nos bairros sob gestão da Cascais Envolvente, participando ativamente em diversos grupos de parceiros, com o objetivo de discutir as situações relativas aos agregados familiares e planear a intervenção concertada entre os diferentes atores nos territórios:

- Grupo de Insalubridade
- Dose Certa
- NLI e RSI
- Rede Social



3. PROGRAMAS

3.1 Programa “Espaço para Viver”

O Programa “Espaço para Viver” já implementado de forma coesa no território, aposta na consciencialização dos indivíduos e dos problemas identificados, de forma a podermos trabalhá-los na sua plenitude, insistindo nas questões da saúde mental, uma vez que grande parte do universo das pessoas que acompanhamos apresenta uma baixa autoestima e necessita de um trabalho de capacitação para superação das suas necessidades.

No próximo ano a nossa intervenção continuará igualmente a passar pela formação individualizada junto das famílias, de forma a desenvolver e colmatar as capacidades mais prementes no que se refere à gestão e organização doméstica, prevendo-se formação ao longo de todo o ano, de acordo com as necessidades de cada família.

3.2 Programa Piloto + Envolvente-Lotes

Após o avultado investimento financeiro e de recursos humanos, inerentes à requalificação dos lotes municipais com recurso aos fundos do Programa de Resolução e Resiliência (PRR), é premente a intervenção da CE e de todos os residentes na manutenção dos lotes.

Com este programa procura-se diminuir/minimizar os custos de manutenção com o edificado, tornando os prédios mais agradáveis, não só, para quem lá reside, mas também para quem os visita.

Ao desenvolver este programa, a Cascais Envolvente (CE) assume os seguintes princípios:

- a) As pessoas têm o direito de residir num ambiente seguro e limpo;
- b) A CE tem a responsabilidade de intervir nos espaços comuns;
- c) Os residentes têm a responsabilidade de zelar pela manutenção dos espaços comuns;

- d) A CE reconhece as dificuldades inerentes à manutenção dos espaços comuns, e por isso procura trabalhar em parceria com os residentes.

O presente programa-piloto que será implementado no Bairro de Cabeço de Mouro, surge da necessidade de manter as condições dos espaços comuns dos lotes após intervenção PRR, uma vez que desta forma se contribui para a segurança, conforto e bem-estar dos residentes. Os Objetivos do Programa são:

- Consciencializar os residentes para a manutenção dos espaços comuns, quer em termos de limpeza, bem como do estado de conservação;
- Capacitar os residentes para uma gestão e organização mais autónoma;
- Minimizar e/ou eliminar os riscos pessoais e ambientais;
- Criação da figura de "Tutores" de lote responsáveis pela mediação entre os moradores e a CE;

3.3 Comemoração do dia dos vizinhos

A par das comemorações que a Cascais Envolverte tem levado a cabo, no âmbito da Comemoração do Dia do Inquilino, importa referir que este dia tem como objetivo incentivar o convívio entre vizinhos e fomentar a aproximação das comunidades à Cascais Envolverte. Em 2026 propomos voltar a comemorar o dia do Bom Vizinho, no dia 26 de maio, estando previsto, a inscrição de 90 inquilinos.

A proposta para o ano 2026 é um passeio convívio a Évora, e o mesmo implicará a deslocação dos participantes durante um dia inteiro, com visita à cidade, Capela dos ossos, tempo livre e almoço convívio.

3.4 Elaboração de uma proposta de criação de Casas Partilhadas

Face às dificuldades de alojamento de agregados familiares compostos por um só elemento, considerando o reduzido número de habitações sociais de tipologia adequada (T1) propriedade do Município e do número de candidatos, que ultrapassa os 60% da totalidade das candidaturas, e de modo a dar resposta e atenuar situações de carência habitacional, o DAS propõe-se durante o ano de 2026, criar um Programa de alojamento partilhado visando dignificar as condições de vida dos agregados familiares.

Considerou-se que o alojamento em residência partilhada seria a resposta mais célere face ao alojamento em habitação social que convencionalmente se pratica, minimizando, progressivamente, as situações de necessidade ou carência habitacional dos agregados familiares compostos por um único elemento.

A mesma terá duas vertentes:



1. Candidatos à habitação municipal com 65 anos ou mais, que queiram partilhar casa;
2. Titulares isolados com contrato de arrendamento com a Cascais Envolverte, que queiram partilhar casa, libertando desta forma casas;

Esta proposta contempla:

- a. Criação de um regulamento de candidaturas/atribuição das casas partilhadas;
- b. Cativação de 2 fogos de tipologia 2, para desenvolvimento do projeto piloto;
- c. Afetação de uma equipa para o efeito, dadas as características do realojamento.

3.5 Aplicação da nova Ficha Técnica de Avaliação

Esta atividade visa atualizar o registo de todas as situações que se encontram em subocupação ou sobreocupação dos fogos municipais, geridos pela Cascais Envolverte e ainda as situações cuja tipologia se encontra adequada ao agregado familiar, mas por algum motivo necessitam de ser transferidos de fogo.

A FTA será aplicada a todas as situações, cujos agregados familiares realizaram pedido de transferência.

Todos os restantes fogos em subocupação e sobreocupação, serão sinalizados, mas para efeitos de avaliação de possíveis transferências, não serão tidos em consideração, salvo se for do interesse da Cascais Envolverte.



4. DIVISÃO DE ATRIBUIÇÃO

A Divisão de Atribuição inserida no Departamento de Ação Social, tem como objetivo rececionar, validar e avaliar as candidaturas no âmbito do Arrendamento Apoiado, de acordo com o Regulamento em Vigor.

Durante o ano de 2026, a equipa irá continuar o trabalho desenvolvido até então, aquando da saída dos Rankings teremos de identificar os agregados familiares, visitar as casas disponíveis para o efeito, elaborar informações a propor à CMC a atribuição da habitação ao respetivo agregado familiar, elaborar e assinar os respetivos contratos de Arrendamento.

A par deste trabalho diário, a equipa verificou a necessidade de desenvolver um programa de formação dos cuidados a ter com uma casa, para os agregados familiares a realojar.

Durante o ano de 2026, o DAS irá desenvolver um programa que vise minimizar o mau uso das habitações e espaços comuns.

5. CALENDARIZAÇÃO

PA 2026			
Reavaliação da Composição e dos Rendimentos do agregado familiar	Freguesia	Nº Fogos	Convocatória
Adroana	Alcabideche	127	fevereiro
Alcoitão	Alcabideche	194	abril
Cruz da Guia	Cascais/Estoril	177	fevereiro
Disp. Car/Par	Carcav./Parede	17	abril
Nova Checlos	Carcav./Parede	26	abril
Quinta dos Gafanhotos	Carcav./Parede	24	abril
S. Miguel Encostas	Carcav./Parede	12	maio
Jardins da Parede	Carcav./Parede	27	maio
Abóboda	SDR	86	abril
Matarraque	SDR	20	fevereiro
Matos-Cheirinhos	SDR	50	junho
Madoma	SDR	65	junho
Rana/Buzano	SDR	16	fevereiro
Faceiras	SDR	16	fevereiro
Dispersos de São Domingos de Rana	SDR	11	fevereiro
Outras Atividades			
Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2025	Concelho		Anual
Participação em Projetos com Entidades Externas	Concelho		Anual
Programa "Espaço para Viver"	Concelho		Anual
Programa Piloto + Envolvente-Lotes	Concelho		Anual
Aplicação da FTA	Concelho		Anual
Comemoração do Dia dos vizinhos	Concelho		1º Semestre
Elaboração de uma proposta de criação de Casas Partilhadas	Concelho		Anual
Receção, avaliação, validação e atribuição de habitação no Regime de Arrendamento Apoiado	Concelho		Anual

OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO

O Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação (DOMR) tem como objetivo de assegurar a eficiência na manutenção e reabilitação dos cerca de 2.500 fogos e edifícios atualmente sob responsabilidade da empresa municipal Cascais Envolvente, os quais se somarão cerca de 400 novos fogos, provenientes das recentes construções a integrar no património da empresa ao longo do próximo ano.

Para dar resposta a este crescimento, pretende-se reforçar e dinamizar a área da manutenção corrente, com especial enfoque na manutenção preventiva, de forma a garantir a conservação adequada das infraestruturas e evitar intervenções mais onerosas no futuro.

Paralelamente, continuará a ser prioridade a disponibilidade de equipas de intervenção rápida, quer por administração direta, quer através da contratação de serviços continuados, assegurando as reparações urgentes que possam afetar as condições de habitabilidade. Neste âmbito, está previsto para 2026 a criação de uma brigada interna de manutenção, que permitirá reduzir os tempos de resposta, aumentar a qualidade do serviço e reforçar a proximidade com os moradores.

No que respeita à reabilitação de fogos devolutos, o objetivo mantém-se na aposta na rapidez e eficiência, de modo a disponibilizar estas habitações o mais rápido possível para novos inquilinos. Para tal, continuarão a ser desenvolvidos internamente todos as peças procedimentais associadas ao lançamento de empreitadas.

Cada vez mais apostaremos na área das Acessibilidades para a promoção da adaptação dos diferentes espaços, por forma a garantir o cumprimento das normas de acessibilidade nomeadamente nos fogos onde vivem pessoas com mobilidade condicionada.

O ano de 2026 marcará ainda a implementação dos processos de desmaterialização, que permitirá desenvolver a área da comunicação com os inquilinos, fomentando a responsabilidade destes na conservação do património municipal. Neste contexto, será lançado o Portal do Inquilino assim como prevemos a atualização da Postura Municipal no âmbito da manutenção.

Com estas medidas, o DOMR reafirma que a qualidade, eficiência, sustentabilidade e segurança para todos os inquilinos e colaboradores continuarão a ser as suas principais prioridades.

1. MANUTENÇÃO DO EDIFICADO EXISTENTE

O Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação, tem como uma das suas principais responsabilidades a realização de ações de manutenção preventiva e corretiva nos fogos habitacionais e edifícios sob sua gestão. Estas ações visam garantir o bom funcionamento das infraestruturas, preservando a sua eficiência, segurança e qualidade ao longo do tempo. O objetivo é assegurar que os edifícios se mantenham nas condições ideais para as quais foram projetados, evitando a ocorrência de patologias ou anomalias.

1. Diariamente, o DOMR gere um volume significativo de pedidos de manutenção efetuados pelos inquilinos, sendo que grande parte destas solicitações diz respeito a reparações nos fogos ou nas áreas comuns. Estes pedidos envolvem essencialmente trabalhos operacionais em cinco áreas principais: serralharia, canalização, carpintaria, obras e eletricidade.
2. Em 2026, o departamento pretende continuar a dinamizar as suas atividades de manutenção, com uma aposta particular na manutenção preventiva, enquanto mantém a capacidade de resposta às necessidades de manutenção corretiva.

2. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A manutenção preventiva é essencial para evitar a degradação prematura das infraestruturas e prolongar a vida útil dos edifícios. Em 2026, o DOMR planeia implementar e continuar programas de intervenções preventivas em fogos e prédios, que incluem:

- Inspeção obrigatória das colunas de gás dos prédios e nos interiores dos fogos, a ser realizada a cada cinco anos, em conformidade com as normas.
- Manutenção e limpeza das coberturas dos edifícios, prevenindo infiltrações e outros problemas relacionados com a degradação das mesmas.
- Manutenção dos sistemas de bombagem, assegurando o bom funcionamento dos sistemas hidráulicos e de abastecimento de água.
- Manutenção dos sistemas de aquecimento e arrefecimento nomeadamente os existentes nos novos fogos que a cascais envolvente vai começar a gerir em 2026.

- Manutenção das áreas comuns, garantindo que estas áreas permaneçam seguras, funcionais e esteticamente agradáveis.

3. MANUTENÇÃO CORRETIVA

No que diz respeito à manutenção corretiva, o DOMR continuará a implementar empreitadas genéricas de modo a responder de forma célere e eficaz às solicitações dos inquilinos. Esta abordagem permitirá manter uma relação preço/qualidade mais competitiva e, ao mesmo tempo, assegurar que as intervenções são realizadas com rapidez e eficiência.

Paralelamente, pretende-se criar uma brigada interna de manutenção, que permitirá reduzir os tempos de espera, aumentar a qualidade do serviço e reforçar a proximidade com os moradores.

4. REABILITAÇÃO DE DEVOLUTOS

A reabilitação de fogos devolutos continuará a ser uma prioridade significativa para o DOMR em 2026, representando uma parte substancial do investimento previsto.

Este investimento visa não só a recuperação das habitações, tornando-as habitáveis num curto prazo, mas também garantir a qualidade e segurança dos espaços reabilitados, oferecendo aos futuros inquilinos melhores condições de vida.

Uma parte fundamental na reabilitação das frações devolutas consiste na fiscalização das empreitadas. Este processo envolve a supervisão rigorosa e contínua das obras, assegurando que cada fase é executada em conformidade com as especificações técnicas definidas nos projetos. A fiscalização inclui a análise detalhada dos projetos de arquitetura e dos mapas de trabalhos, permitindo identificar e corrigir eventuais problemas que possam surgir durante o processo de reabilitação.

Este acompanhamento rigoroso é fundamental para assegurar o cumprimento dos prazos definidos em concurso, bem como para garantir que a qualidade dos espaços reabilitados corresponde aos padrões exigidos.

5. ACESSIBILIDADES

Em 2026, a promoção da acessibilidade no Parque Habitacional Municipal de Cascais continuará a ser uma prioridade estratégica, assegurando melhores condições de vida para todos os inquilinos.

Através da adaptação dos diferentes espaços e equipamentos, pretende-se eliminar barreiras arquitetónicas e melhorar a mobilidade, sobretudo no caso de pessoas com perda de autonomia ou mobilidade reduzida.



Esta intervenção será desenvolvida em estreita articulação entre o Departamento de Obras, Manutenção e Reabilitação (DOMR) e o Departamento de Ação Social (DAS), assegurando uma resposta integrada que alia a vertente técnica à dimensão social.

A aposta nas acessibilidades permitirá:

- Garantir a conformidade dos edifícios e equipamentos com as normas de acessibilidade em vigor;
- Promover a inclusão e a autonomia dos inquilinos;
- Responder de forma eficaz às necessidades específicas dos inquilinos, com especial enfoque nos casos de perda de mobilidade.

6. DESMATERIALIZIZAÇÃO

O ano de 2026 será marcado pela aposta na desmaterialização, constituindo um passo decisivo para a modernização e eficiência do Departamento de Obras, Manutenção e Reabilitação (DOMR).

Neste contexto, está prevista a implementação do Portal do Inquilino e de manutenção, com vista à eliminação gradual do uso de papel em todas as operações do departamento. Esta transição digital será determinante para:

- Otimizar a gestão de projetos e processos internos;
- Controlar e monitorizar petições e pedidos submetidos pelos inquilinos.
- Atualizar o cadastro do Parque Habitacional

Com esta aposta estratégica, pretende-se reforçar a eficiência operacional, a sustentabilidade ambiental através da redução do consumo de papel e a qualidade do serviço público prestado aos inquilinos.

7. COMUNICAÇÃO E FORMAÇÃO AOS INQUILINOS

Em 2026, o Departamento de Obras, Manutenção e Reabilitação (DOMR) pretende reforçar a aposta na comunicação e formação direcionada aos inquilinos, numa abordagem transversal. O objetivo central é promover a boa utilização dos edifícios/fogos e fomentar hábitos sustentáveis na ocupação das habitações municipais, assegurando a preservação do património, tanto no interior das frações como nas áreas comuns.

As iniciativas previstas incluem:

- Desenvolvimento de canais de comunicação dedicados à sensibilização para a correta utilização dos edifícios.
 - Exemplo: elaboração e distribuição de um “Manual de Utilização das Habitações Municipais”, a todos os inquilinos. Este documento funcionará como guia prático de orientação, destacando os cuidados a ter com os fogos e as áreas comuns, contribuindo para a conservação do património municipal e o prolongamento da vida útil dos imóveis.



- Criação de um programa de formação obrigatória para novos inquilinos, a ser realizado no momento da assinatura do contrato.
 - Este programa integrará uma componente de sensibilização ambiental e boas práticas de utilização, bem como um acompanhamento contínuo, para assegurar a implementação efetiva das orientações transmitidas.
- Avaliação da satisfação dos residentes das novas habitações, através de inquéritos e outros instrumentos de monitorização.
 - Esta medida permitirá avaliar a qualidade de vida proporcionada pelas intervenções realizadas e identificar áreas de melhoria no acompanhamento dos inquilinos.

Com esta abordagem, o DOMR pretende consolidar uma relação mais próxima e participativa com os inquilinos, promovendo uma cultura de corresponsabilidade, maior consciência ambiental e valorização do património habitacional municipal.

8. RECURSOS NECESSÁRIOS

- Recursos Financeiros:



Rúbrica Orçamental	Identificação da Ação	Proposta de procedimento	Total. Anual s/ IVA	Distribuição temporal
0202204	Manutenção Corrente Geral	Concurso Público	500.000€	Anual
	Manutenção Corrente Roturas - Empreitadas Genéricas	Concurso Público	400.000€	Anual
	Manutenção Corrente Cozinhas - Empreitadas Genéricas	Concurso Público	150.000€	Anual
	Manutenção Corrente Eletricidade - Empreitadas Genéricas	Concurso Público	75.000€	Anual
	Manutenção Corrente Áreas Comuns -	Concurso Público	50.000€	Anual

	Empreitadas Genéricas			
	Contrato de Manutenção e limpeza de coberturas	Concurso Público	40.000€	Anual
	Manutenção de Sistemas de Bombagem	Ajuste direto / Aquisição de Serviços	20.000€	Anual
	Inspeções de Gás	Concurso Público e/ou consulta prévia	12.000€	Anual
	Acessibilidades	Concurso Público	150.000	
02022010	Devolutos	Concursos Públicos	1.300.000€	Anual
-	Recurso Material - viaturas	Concursos Públicos	50.000	Anual
	Material de apoio à brigada	Ajuste direto / Aquisição de Serviços/consulta prévia	50.000	Anual
-	Recurso Material	Consulta prévia/ajuste direto	3.000€	1º trimestre

DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Cascais (ELH), regulado pela Portaria n.º230/2018, de 17 de agosto, enquadra-se na implementação do Programa 1.º Direito e estabelece as soluções habitacionais a desenvolver com base no diagnóstico global das carências habitacionais.

A ELH para o Município de Cascais afirma e assume como quadro de valores e orientação estratégica o direito de todos à habitação condigna, tal como definido pelas Nações Unidas, integrando neste conceito as seguintes dimensões normativas: segurança legal de ocupação, disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas, acessibilidade (financeira), habitabilidade, facilidade de acesso, localização e respeito do ambiente cultural.

Ao objetivo estratégico da Habitação Digna e Acessível corresponde, como principal linha de intervenção, reforçar o parque habitacional público.

O número elevado de pedidos de habitação dirigidos ao Município e a extensão das situações que, à luz dos critérios do Programa 1.º Direito, foram identificadas como configurando

condições habitacionais indignas constituem um apelo à intervenção pública na habitação. Ao mesmo tempo, a análise das condições socioeconómicas, nomeadamente da desigualdade dos rendimentos e dos preços da habitação, faz esperar que, em municípios como Cascais, a importância relativa do parque público de arrendamento deva ser superior à média nacional. Neste sentido, a ELH para o Município de Cascais assume como linha de intervenção o reforço da oferta de arrendamento apoiado e a mobilização do Programa 1.º Direito para a sua concretização, nomeadamente através da construção em terrenos municipais disponíveis.

1. OBJETIVOS

O Município de Cascais dispõe atualmente de um conjunto muito alargado de habitações de cariz social de sua propriedade, a grande maioria concentradas em bairros que se implantam pelas 4 unidades de Freguesias ou de Uniões de Freguesias (Alcabideche, Carcavelos/Parede, Cascais/Estoril e S. Domingos de Rana), ou seja, por todo o território municipal, com principal incidência nos quadrantes sul e nascente do mesmo. Para além desta oferta, existe ainda um conjunto de fogos dispersos.

As soluções previstas de construção nova integram um conjunto de projetos de construção em terrenos municipais. A escolha destas soluções obedecerá a um conjunto de princípios de intervenção, relacionados com a qualidade das opções construtivas, recorrendo, por exemplo, a técnicas de construção inovadoras e sustentáveis, à conceção com base em princípios bioclimáticos e soluções de eficiência energética e de uso eficiente de água. Obedece também a um conjunto de princípios relacionados com a qualidade da sua inserção urbana, incluindo em alguns casos a construção de equipamentos complementares e a articulação com programas de intervenção social dirigidos para toda a comunidade.

Serão desenvolvidos projetos, nas diversas freguesias do Município, com um total de 779 alojamentos, que representam mais de 30% da dimensão do atual parque municipal.

As tipologias necessárias de acordo com a composição dos agregados familiares carenciados são aproximadamente de 40% de T1, 30% de T2, 25% de T3 e 5% de T4.

2. CONDICIONAMENTOS

2.1 Urbanísticos

Os condicionamentos urbanísticos decorrem do estabelecido no PDM de Cascais e demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2.2 Sociais

Com estes projetos pretende-se valorizar uma política social de habitação com a reformulação do atual modelo arquitetónico incluindo a Integração e gestão do parque habitacional.



2.3 Ambientais

Os projetos pretendem proporcionar uma melhor qualidade de vida aos habitantes quer através da melhoria do conforto e qualidade das habitações, quer da implementação de uma maior área de espaços verdes públicos envolventes e mais unidades de estacionamento, quer ainda dos equipamentos de apoio direto às populações.

2.4 Técnicos

Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser utilizadas soluções construtivas e técnicas que apresentem boa exequibilidade e execução eficiente dentro dos prazos definidos, bem como uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e os custos futuros de manutenção por forma a minimizar esses custos para o Município de Cascais. As principais especificações técnicas estão definidas em Caderno de Encargos autónomo.

Devem-se privilegiar, sempre que possível os seguintes aspetos

- A aplicação de soluções ligadas à sustentabilidade compatíveis com os objetivos gerais de projeto;
- Sistemas construtivos compostos por materiais locais, de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;
- Aplicação de soluções de uso eficiente de água, tais como a reutilização, aproveitamento de águas pluviais e outras boas práticas;
 - “Dimensão verde” - no sentido de, no caso de soluções de alojamento promovidas por via da reabilitação e da construção, ser assegurado o resultado obrigatório de os edifícios serem dotados de elevados padrões de eficiência energética. A promoção de construção nova deve proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (Nearly Zero Energy Building), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária, bem como, no caso de obras de reabilitação, uma melhoria do desempenho energético dos edifícios;
 - “Economia circular”, incluindo a prevenção e a reciclagem de resíduos, devendo as obras ser promovidas nos termos do novo regime geral da gestão de resíduos e do novo regime jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 102- D/2020, de 10 de dezembro, que transpõe para a legislação nacional as Diretivas (UE) 2018/849, 2018/850, 2018/851 e 2018/852. Nesses termos, deve ser assegurada a elaboração de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), que constitui condição da receção da obra e cujo cumprimento, é demonstrado através da vistoria. Os operadores económicos responsáveis pela intervenção devem garantir que, pelo menos, 70% (em peso) dos resíduos de construção e demolição não perigosos (excluindo os materiais naturais referidos na categoria 17 05 04 na Lista Europeia de Resíduos pela Decisão 2000/532 / CE) produzidos serão preparados para reutilização, reciclagem e recuperação de outros materiais, incluindo operações de enchimento usando resíduos para substituir outros



materiais, de acordo com a hierarquia de resíduos, recorrendo para o efeito a operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, sempre que a legislação nacional assim o exija;

- A otimização e eficiência do projeto em função do limite orçamental definido.

2.5 Económicos

Pretende-se com estes projetos um aumento de qualidade e uma maior consciencialização coletiva face aos problemas que afetam a qualidade de vida das populações, com fortes implicações na imagem da cidade e no seu desenvolvimento económico.

3. ATIVIDADES

3.1 Concursos Públicos de Aquisição de Serviço



Face à insuficiência de recursos humanos disponíveis no universo municipal com competências adequadas ao desenvolvimento dos projetos em questão optou-se por preparar dois concursos públicos internacionais que têm por objeto:

- 1 - A aquisição de serviços para a elaboração de projetos de execução e peças do procedimento para empreitadas de construção de Obras de Urbanização e de Infraestruturas Urbanas e/ou Obras de Edificação relativas a Habitação Municipal no Município de Cascais, com um valor base de 570.600,00€, relativos a Projetos de Urbanização para um total de até 10 lotes e a Projetos de Edificação para um total de até 20 fogos da tipologia T1, até 20 fogos da tipologia T2, até 20 fogos da tipologia T3 e até 20 fogos da tipologia T4;
- 2 - A aquisição de serviços para a elaboração de estudos prévios e coordenação e revisão de projetos de execução e peças do procedimento para empreitadas de construção de Obras de Urbanização e de Infraestruturas Urbanas e/ou Obras de Edificação relativas a Habitação Municipal no Município de Cascais, com um valor base de 322.800,00€, relativos a Projetos de Urbanização para um total de até 10 lotes e a Projetos de Edificação para um total de até 20 fogos da tipologia T1, até 20 fogos da tipologia T2, até 20 fogos da tipologia T3 e até 20 fogos da tipologia T4;

Foram, entretanto, reunidos elementos relativamente a diversos terrenos indicados pelo Gabinete da Presidência da CMC que serão destinados aos futuros empreendimentos, nomeadamente, levantamento fotográfico, caderneta predial, certidão da conservatória, informação SIG em DXF e planta cadastral.

Após dois anos de trabalho em 2023/2024, foram já lançados os concursos públicos de empreitada de construção de edifícios de habitação municipal, cujos projetos têm vindo a ser desenvolvidos, para os seguintes locais:

- 1 - Lotes 46/47 no Bairro da Cruz Vermelha (prédios c/ 6 fogos – 3T1+3T2 – Total 12 fogos);
- 2 - Lotes 58/59 no Bairro da Cruz Vermelha (prédios c/ 6 fogos – 3T1+3T2 – Total 12 fogos);

3 – Lotes 71/72 no Bairro da Cruz Vermelha (prédios c/ 6 fogos – 3T1+3T2 – Total 12 fogos);
4 – Lotes 95/96 no Bairro da Cruz Vermelha (prédios c/ 6 fogos – 3T1+3T2 – Total 12 fogos);
5 – Lote 21 na Rua da Ara – Talaíde (prédio c/ 6 fogos – 1T1+2T2+3T3);
6 – Lote 22 na Rua da Ara – Talaíde (prédio c/ 6 fogos – 6T2);
7 – Rua Ivone Silva – Alcoitão (prédio c/ 18 fogos – 7T1+8T2+3T3);
8 – Lote 7 na Estrada da Abóboda (prédio c/8 fogos – 4T2+4T3);
9 – Edifício J3 no Bairro Marechal Carmona em Cascais (prédio c/16 fogos – 8T1+5T2+3T3);
Foram igualmente preparados os primeiros concursos públicos de empreitada de conceção-construção de edifícios de habitação municipal, cujos estudos prévios de Arquitetura têm vindo a ser desenvolvidos, para os seguintes locais:

10 – Rua de São Valentim – Parcela B – Abóboda (loteamento de 6 lotes com total de 36 fogos – 18T2+18T3);
11 – Rua de São José – Fontainhas - Cascais (conjunto de 4 edifícios com total de 80 fogos – 44T2+36T3);
12 – Rua de São Carlos – Alvide - Cascais (Edifício com 16 fogos – 3T1+12T2+1T3);
13 – Rua Cabo Joaquim Rebelo – Fontainhas - Cascais (Edifício com 9 fogos – 1T0+6T1+1T2);
14 – Lotes 23A, 23B e 23C – Rua da Ara - Talaíde (conjunto de 3 lotes com total de 27 fogos – 27T2);

Estão a ser preparados os concursos públicos de empreitada de conceção-construção de edifícios de habitação municipal, cujos estudos prévios de Arquitetura têm vindo a ser desenvolvidos, para os seguintes locais:

15 – “Comboios” - Rua de São José – Alvide - Alcabideche (conjunto de 6 edifícios com total de 54 fogos – 30T1+12T2+12T3);
16 – Rua de São Carlos – ZONA 3 - Cascais (Edifício com 9 fogos – 7T1+2T2);
17 – Lote 87 no Bairro da Cruz Vermelha (prédio c/ 6 fogos – 3T1+3T2);

Teremos então em curso obras e/ou concursos de empreitada para um total de 339 fogos (1T0+133T1+161T2+44T3)

Durante 2024 foi igualmente concluída a preparação de candidaturas aos fundos do PRR. Os prazos para os concursos das empreitadas poderão correr em paralelo com o prazo para aprovação das candidaturas por forma a garantir que na data de consignação de cada empreitada a respetiva candidatura está aprovada há menos de 1 ano.

Desde o passado mês de julho de 2023 os sucessivos processos de licenciamento no Urbanismo da CMC tiveram início e têm vindo a ter um desfecho favorável.

Foi tomada a decisão superior de aplicar o Artº27º do CCP e proceder a duas novas contratações por Ajuste Direto aos gabinetes L.M. Costa Teixeira – Gabinete de Arquitetura e Estudos Urbanos, Lda., e Ideia Matriz – Arquitetura e Urbanismo, Lda. por forma a dar seguimento a mais processos municipais.

Estas duas novas prestações de serviço encontram-se neste momento já concluídas findo o respetivo prazo de vigência contratual.



Irá ser preparado novo concurso público de prestação de serviços para a elaboração de Estudos Prévios de Arquitetura com vista à instrução de futuros processos de conceção-construção.

Estão já identificados outros terrenos que irão dar origem a novos processos de habitação municipal, como sejam, um terreno na Rua de Cascais em Alcabideche cuja capacidade irá ser apurada no âmbito de projeto de loteamento a ser desenvolvido pela CMC, 1 lote de terreno no Bairro José Luís em Cascais num loteamento da CUF e cuja capacidade irá ser apurada no âmbito de projeto de loteamento a ser aprovado pela CMC.

Em março de 2024 foi preparado um concurso público por lotes para a prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra destinado às obras dos concursos de empreitada já lançados, o qual se encontra em curso.

Em setembro de 2024 foram efetuadas as primeiras consignações de obras a serem acompanhadas pela Direção Municipal de Obras e Manutenção (DMOM) da CMC.

No passado dia 27 de março foi efetuada a consignação da primeira obra de conceção-construção relativa à Rua de São Valentim – Parcela B – Abóboda.

No recente mês de setembro de 2025 foi efetuada a receção provisória do Lote 7 na Estrada da Abóboda, seguindo-se outras.



GESTÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS E DESPORTIVO **COMPLEXO DESPORTIVO MUNICIPAL DA ABÓBODA (CDMA)**

O CDMA tem por missão criar, desenvolver e fomentar a adoção de um estilo de vida saudável, proporcionando bem-estar aos munícipes através da atividade física regular.

O CDMA é um edifício desportivo municipal cuja gestão foi atribuída pela Câmara Municipal de Cascais à Cascais Envolverte em julho de 2014. Por opção estratégica da Administração a gestão do CDMA tem um centro de custo autónomo com vista à sustentabilidade económica e financeira, sem nunca esquecer a atividade social e desportiva da Concelho.

O CDMA dispõe de duas piscinas, ou seja, um tanque de aprendizagem de 17,5m e uma piscina de 25m que permite receber todo o tipo de competições nacionais e internacionais de piscina curta.

Na piscina de 25m é possível praticar natação livre, aulas de natação, treino de competição de natação, aulas e treinos de pólo aquático, aulas e treino de hóquei subaquático, aulas de natação artística e ainda outro tipo de atividades aquáticas, tais como introdução ao mergulho com garrafa e o treino de alto rendimento de diversas modalidades.

O tanque de aprendizagem com 17,5m, além das aulas de natação para bebés, crianças e adultos, praticam-se ainda aulas de hidroginástica e aulas de carácter terapêutico.

A Academia permite aos utentes do CDMA optarem por 2 tipos de modalidades: aulas de grupo e ginásio; as aulas de grupo são caracterizadas quanto à sua modalidade com mais de 15 atividades diferentes. No ginásio pode-se praticar treino de força muscular ou treino cardiovascular.

O CDMA tem como objetivo estratégico garantir uma gestão sustentável, o que se propõe fazer de acordo com 3 linhas orientadoras:

- Aumentar o número de utentes ativos;
- Fidelizar os utentes ativos;
- Reduzir os custos de exploração

1. PLANOS DE ATIVIDADES

- Revisão do regulamento interno
- Revisão de regulamento para atividades secundárias (festas, pólo aquático...)
- Analisar atividades em curso sem qualquer suporte financeiro tais como Kids dive, Nada lá, Torneio de Polo CWP, Campos de férias, provas de desporto escolar...
- Renovação Energética - Desumidificadoras, UTAs, Painéis Fotovoltaicos, Bomba de Calor, Sistema GTC;

- CMCascais tem em análise as especialidades do projeto de extensão do ginásio que permitirá 50% mais utentes naquele espaço;
- Realização de eventos temáticos:
 - ✓ Semana Natal CDMA - 15 a 21 dezembro;
 - ✓ Hello Summer Open Day - final de maio/início de junho.

3. CONTRATOS-PROGRAMAS

- Contrato Programa Séniores em Movimento:
Projeção baseada em 2024-25 = 8.218,00€
- Contrato Programa Nadar a Brincar:
Verba estimada 2025-26 = 13.600,00€
- Contrato Programa Cascais Ativo:
Verba estimada em 2025-26 = 400,00€
- Contrato Programa de Desenvolvimento Desportivo:
Verba estimada em 2025-26 = 35.000,00



4. PLANOS DE INVESTIMENTO

Intervenção	Financiamento
Automatização da Linha de Tratamento de Água das Piscinas	CE
Reabilitação Cacifos Balneários Academia 1ª fase	CE
Substituição de Pavimento do Estúdio 1	CE
Substituição de Chiller	CE
Climatização do Espaço de Cafetaria/ Bar	CE
Equipamento de Ginásio - Halteres, Rack, Box, Barras	CE
Equipamento/Material para Aulas da Piscina	CE
Substituição Sistema de Som Bosch	CE
Renovação Máquinas de Musculação	CE
Construção Escada de Acesso Parque Estacionamento	CE

GESTÃO FINANCEIRA E DE RECURSOS HUMANOS

1. DIVISÃO DE PROJETOS ESPECIAIS:

PROGRAMA HABITAR CASCAIS | ARRENDAMENTO MUNICIPAL



No âmbito da política municipal de habitação, o Programa Habitar Cascais – Arrendamento Municipal visa promover o acesso à habitação a preços acessíveis, incentivando a oferta de arrendamento habitacional com valores inferiores aos praticados no mercado e com uma taxa de esforço limitada.

A renda mensal a pagar pelos beneficiários será calculada com base numa taxa de esforço de 30% sobre o rendimento mensal líquido (RML), conforme estipulado no n.º 3 do artigo 23.º do Regulamento Municipal de Acesso à Habitação (RMAH). Para efeitos de candidatura, é exigido um rendimento mensal mínimo equivalente à Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), que à data corresponde a 870,00€, resultando numa faturação mínima estimada de 261,00€ por fogo. O valor da renda máxima aplicável por tipologia é determinado pela aplicação de 95% sobre os valores constantes da Tabela 2 da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, conforme abaixo discriminado:

T0 500€ | T1 730€ | T2 950€ | T3 1.140€ | T4 1.280€ | T5 1.425€.

Atualmente, encontram-se sob gestão municipal 44 fogos afetos ao programa, prevendo-se que todos estejam atribuídos, com contratos assinados, até ao final de 2025, o que corresponde a 12 meses de faturação em 2026.

Adicionalmente, está prevista, ainda para 2025, a conclusão de obra de 54 novos fogos, dos quais um terço será destinado ao Programa Habitar Cascais – Arrendamento Municipal. Considerando os prazos necessários para a abertura de candidaturas, avaliação e sorteio através da plataforma eletrónica, estima-se que os contratos de arrendamento estejam formalizados até março de 2026, o que corresponde a 10 meses de faturação para os fogos atribuídos neste âmbito.

Previsão de receita anual:

FOGOS SOB GESTÃO DA CE	N.º fogos	Arrendamento Municipal	Previsão anual
ALCABIDECHE	11	2 871,00 €	34 452,00 €
CASCAIS E ESTORIL	8	2 088,00 €	25 056,00 €
CARCAVELOS E PAREDE	7	1 827,00 €	21 924,00 €
S. DOMINGOS DE RANA	18	4 698,00 €	56 376,00 €
TOTAL FOGOS	44	11 484,00 €	137 808,00 €

CONSTRUÇÃO NOVA	N.º fogos	Previsão mensal	Previsão 10 meses
ALCABIDECHE	55	14 355,00 €	143 550,00 €
CARCAVELOS E PAREDE	35	9 135,00 €	91 350,00 €
S. DOMINGOS DE RANA	13	3 393,00 €	33 930,00 €
TOTAL FOGOS C/ CONCLUSÃO DE OBRA PREVISTA PARA 2025	103	26 883,00 €	268 830,00 €

É importante destacar que estão em construção novos fogos habitacionais que irão integrar o projeto Programa Habitar Cascais | Arrendamento Municipal.

Por esse motivo, a previsão de receita será ajustada à medida que as obras forem concluídas e os novos fogos possam ser atribuídos.

Despesa:

À semelhança do arrendamento apoiado, a despesa associada à exploração das casas atribuídas no âmbito do arrendamento municipal, obras de manutenção e quotas de condomínios, estarão previstas nas rubricas do orçamento.

PROGRAMA HABITAR CASCAIS | RESIDÊNCIAS UNIVERSITÁRIAS

A Cascais Envolverte é responsável pela gestão de duas Residências Universitárias.



Mosteiro de Santa Maria do Mar

O Município de Cascais procedeu à requalificação do Mosteiro de Santa Maria do Mar, em Sassoeiros, freguesia de Carcavelos-Parede, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) - Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis. Esta medida visa promover o aumento da oferta de alojamento a estudantes do ensino superior, ajudando a reduzir os custos diretos dos estudantes e suas famílias, com especial ênfase para os estudantes bolseiros deslocados; Foi concluída a obra de reabilitação e adaptação do Mosteiro de Santa Maria do Mar para residência universitária, com a criação de 41 quartos individuais e as necessárias áreas comuns de apoio aos estudantes residentes.

Rendas a faturar aos estudantes universitários:

O valor da mensalidade a aplicar aos estudantes universitários está estipulado no Artigo 8.º da Portaria n.º 29-A/2022 de 10 de janeiro. Anexo I:

- Bolseiros Art.º 4º a): 17,5 % do IAS 522,50€ Valor renda máxima: 91,44€ (dados 2025)
- Rendas não bolseiros - Art.º 4º b): 65% do IAS 522,50€ Valor renda máxima: 339,63€ (dados 2025)

Protocolo EPLO: Protocolo de Cooperação para a Promoção dos Valores Europeus, celebrado entre o Município de Cascais e a Associação de Direito Público Europeu. Todos frequentam o mestrado em Global Rule of Law and Democracy, beneficiando da cedência gratuita dos quartos, infraestruturas da residência e respetivos espaços comuns.

Cascais Living Hub

Situada na Avenida de Sintra, n.º 363, em Cascais, a residência disponibiliza alojamento a 33 estudantes, distribuídos por 13 quartos (3 individuais e 10 triplos), e inclui todas as áreas comuns essenciais ao bem-estar dos residentes: sala de convívio/refeitório, sala de estudo, cozinha, lavandaria, instalações sanitárias e chuveiros.

O edifício está totalmente mobilado e equipado, pronto a receber os estudantes com conforto e funcionalidade.

Rendas a faturar aos estudantes universitários:

Conforme tabela anexa ao Regulamento Municipal de Acesso a Alojamento para estudantes universitários deslocados varia entre 230,00€ (Quarto triplo com wc partilhado), 223,00€ (Quarto individual com wc partilhado) e 350,00€ (Quarto individual com wc privativo)



Para além do alojamento letivo, e de forma a incrementar a receita anual pretende-se promover:

- Arrendamento de camas a 40€/dia. Base: Valor praticado por pousadas da juventude. De forma prudente, se têm realizado, a título gratuito, vários eventos promovidos pela CMC ou por entidades suas parceiras, estima-se uma taxa de ocupação de 40%.
- Realização de eventos com aluguer de sala para conferências. Estimamos 250€/mês (espaços para aluguer na zona de cascais). Sendo que no decorrer no primeiro ano de funcionamento serão feitas várias iniciativas de forma a melhor explorar as valências do Mosteiro.

Previsão de receita anual:

ALOJAMENTO PERÍODO LETIVO					
Localização	Tipologia do alojamento	Mensalidade	Nº camas	Previsão mensal	Previsão 10 meses
CLH 33 Camas	Quarto individual c/ WC privativo	350,00 €	1	350,00 €	3 500,00 €
	Quartos individuais c/ WC partilhado	330,00 €	2	660,00 €	6 600,00 €
	Quartos triplos c/ WC partilhado	230,00 €	30	6 900,00 €	69 000,00 €
MSMM 41 camas	Bolseiros	91,44 €	25	2 286,00 €	22 860,00 €
	Não Bolseiros	339,63 €	5	1 698,15 €	16 981,50 €
	Comodato EPLO	0,00 €	11	0,00 €	0,00 €
Faturação Prevista Alojamento letivo			41	11 894,15 €	118 941,50 €

ALOJAMENTO NÃO LETIVO					
Localização	Tipologia do arrendamento	Preço Unitário	Quantidade	Taxa de ocupação	Previsão
CLH e MSMM	Aluguer de camas (julho e agosto)	40,00 €	74	40%	71 040,00 €
MSMM	Espaços comuns (anual)	250,00 €	12	100%	3 000,00 €
Faturação Prevista alojamento não letivo					74 040,00 €
Faturação Prevista Total					192 981,50 €

Previsão de despesa anual:

A estimativa de despesa anual foi elaborada com base na execução orçamental referente ao ano de 2025, período em que a taxa de utilização do Mosteiro de Santa Maria do Mar se situou nos 25%.

Para o ano letivo de 2025/2026, prevê-se uma taxa de ocupação de 100% em ambas as residências universitárias, o que representa um aumento significativo na utilização das infraestruturas de alojamento.

A projeção financeira teve como referência adicional os dados fornecidos pela SASULisboa, entidade responsável pela gestão do alojamento de estudantes e docentes da Universidade de Lisboa, cuja colaboração foi essencial para a construção de uma estimativa realista e alinhada com as necessidades previstas.

Relativamente às despesas com pessoal afeto à Divisão de Processos Especiais, foi considerado que 75% dos encargos estão diretamente relacionados com a gestão das Residências Universitárias, refletindo o reforço da atividade operacional decorrente da plena ocupação prevista.



RUBRICA	Previsão RU's
Material de escritório	2 400,00 €
Encargos das instalações	115 020,00 €
Seguro multiriscos	2 475,00 €
Seguro resp civil	920,00 €
Manutenção tecnica	6 000,00 €
Vencimentos + Encargos + Sub Refeição	63 000,00 €
Total de despesa prevista	189 815,00 €

Resultado estimado: 3.166,00€



PROGRAMA HABITAR CASCAIS | DOCENTES DESLOCADOS

No âmbito da estratégia municipal de apoio à habitação, o Programa Habitar Cascais – Docentes Deslocados visa responder às necessidades específicas dos profissionais da educação que se encontram deslocados, promovendo o acesso a soluções habitacionais a preços reduzidos e com condições ajustadas à sua realidade profissional.

Para o efeito, o Município de Cascais disponibiliza um total de seis moradias, sendo quatro atribuídas em regime de contrato de arrendamento de parte de habitação e duas em regime de contrato de arrendamento de habitação completa. A gestão destes imóveis é da responsabilidade da Cascais Envolvente, entidade que assegura a operacionalização do programa.

No plano de atividades para o ano de 2026, prevê-se a seguinte receita decorrente da faturação das rendas aos docentes deslocados, considerando um período contratual de 10 meses, compreendido entre 1 de outubro e 31 de julho, conforme estipulado no Regulamento Municipal de Acesso à Habitação para Docentes:

- **Arrendamento de parte de habitação:** Cada uma das quatro moradias será arrendada por um valor mensal fixo de 250€/quarto, o qual inclui as despesas de gás, eletricidade, água e internet
- **Arrendamento de habitação completa:** O valor mensal da renda será calculado com base no produto de 250€ pelo número de membros do agregado familiar em coabitação. Neste regime, as despesas de gás, eletricidade, água e internet não estão incluídas no valor da renda.

Esta medida reforça o compromisso do Município com a valorização dos profissionais da educação, promovendo a sua fixação no território e contribuindo para a estabilidade das comunidades escolares locais.

Previsão de receita anual:

Localização	N.º de quartos	Mensalidade	Previsão 10 meses
Cobre	4	250,00 €	10 000,00 €
Torre	4	250,00 €	10 000,00 €
Tires	3	250,00 €	7 500,00 €
Bicesse	3	250,00 €	7 500,00 €
SDRana	4	250,00 €	10 000,00 €
SDRana	2	250,00 €	5 000,00 €
Faturação Prevista Alojamento letivo			50 000,00 €



Previsão de despesa anual:

A estimativa de despesa anual foi calculada com base nos consumos médios registados no ano anterior das quatro habitações com contratos de arrendamento na modalidade de «Parte de habitação». Esta abordagem permite uma previsão ajustada à realidade contratual e ao perfil de utilização verificado.

Adicionalmente, foi considerado que 25% das despesas com o pessoal afeto à Divisão de Processos Especiais estão diretamente relacionadas com a gestão das habitações destinadas ao acolhimento de profissionais deslocados, refletindo o esforço operacional necessário para assegurar o seu funcionamento e acompanhamento administrativo.

RUBRICA	Previsão Prof. Deslocados
Encargos das instalações	6 000,00 €
Seguro multiriscos	312,00 €
Manutenção técnica	6 000,00 €
Vencimentos + Encargos + Sub Refeição	21 000,00 €
Total de despesa prevista	33 312,00 €

Resultado estimado: 16.688,00€

2. RECURSOS HUMANOS

Garantir uma correta gestão Administrativa de Pessoal, que inclui: elaborar contratos de trabalho e gerir admissões/rescisões, processar salários, benefícios e subsídios, e assegurar cumprimento da legislação laboral.

Assegurar o correto procedimento de Recrutamento e Seleção, identificando as necessidades de contratação, gerir os processos de recrutamento e assegurar o bom acolhimento/integração dos novos colaboradores.

Promover ações de Formação e Desenvolvimento, diagnosticando as necessidades e propondo ações de formação.

Gerir o sistema de avaliação de desempenho, apoiando na definição de critérios e respetivos indicadores, e promovendo planos de melhoria.



Objetivos para 2026:

- Investimento em formação: Identificar necessidades formativas e implementar planos de capacitação contínua, promovendo o desenvolvimento de competências técnicas, comportamentais e de liderança.
- Planear necessidades futuras de pessoal e apoiar a gestão da mudança.
- Fazer um acompanhamento da execução do orçamento de Recursos Humanos.
- Implementar o novo sistema de avaliação de desempenho, previsto no projeto de desmaterialização.

3. CONTROLO DE GESTÃO

O controlo de gestão, contabilidade e tesouraria, tem como principais funções:

Garantir a sustentabilidade financeira da empresa, apoiada numa cultura de responsabilidade e rigor na gestão dos recursos públicos;

Garantir transparência e o rigor na gestão financeira, gerando informação contabilística fiável e atualizada de forma garantir o reporte correto e atempado às entidades interessadas, nomeadamente órgãos de tutela, parceiros institucionais e auditores.

Objetivos para 2026:

- A aplicação rigorosa das medidas de controlo da dívida, contribuindo para a redução dos níveis de incumprimento;
- A identificação precoce de situações de risco, que devem ser reencaminhadas para os serviços de contencioso, garantindo uma atuação célere e eficaz na recuperação de valores em dívida;

- A manutenção da liquidez necessária ao cumprimento dos prazos de pagamento a fornecedores e obrigações legais;
- Implementação do projeto de desmaterialização e sua utilização em pleno, permitindo:
 - Automatização de processos administrativos e financeiros;
 - Alinhamento com práticas de responsabilidade ambiental e metas de sustentabilidade;
 - Maior controlo de acessos e controlo do fluxo de documentos.



4. DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZA

RENDIMENTOS E GASTOS	Períodos		
	2026	Plano de atividades 2025	Estimado 2025 *
Vendas	5 032 240,00 €	4 404 180,00 €	3 569 735,63 €
Prestações de Serviços	5 349 000,00 €	3 556 140,00 €	3 738 340,09 €
Transferências e subsídios correntes obtidos	- 7 052 930,00 €	- 5 008 634,37 €	- 4 606 030,29 €
Fornecimentos e serviços externos	- 2 834 970,00 €	- 2 577 905,63 €	- 2 444 563,31 €
Gastos com o pessoal	140 000,00 €	220 000,00 €	248 543,91 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)	110 800,00 €	234 290,00 €	123 557,43 €
Outros rendimentos	- 367 614,11 €	- 409 656,42 €	- 311 387,84 €
Outros gastos			
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento	376 525,89 €	418 413,58 €	318 195,61 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	- 266 445,54 €	- 280 651,51 €	- 238 279,11 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	110 080,35 €	137 762,07 €	79 916,50 €
Juros e rendimentos similares obtidos			
Juros e gastos similares suportados	- 15 000,00 €	- 110 000,00 €	- 15 733,31 €
Resultado antes de impostos	95 080,35 €	27 762,07 €	64 183,20 €
Imposto sobre o rendimento	- 19 966,87 €	- 5 830,03 €	- 13 478,47 €
Resultado líquido do período	75 113,48 €	21 932,04 €	50 704,73 €

Assinado por: Ana Fernandes
Num. de identificação: 10534852
Data: 2025.12.05 11:57:28+00'00'
Certificado por: Ordem dos Contabilistas Certificados
Atributos certificados: Membro da OCC nº 57379

O Contabilista Certificado

Ana Rita Macara Fernandes

* Previsão a 31.12.2025 com base na DR reportada a 30.09.2025 e movimentos estimados para o 4º trimestre.

NOTAS À DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS POR NATUREZA

A elaboração da Demonstração de Resultados assenta nos seguintes pressupostos:

- ✓ Execução a 100% das rubricas orçamentais;
- ✓ Movimentos previsionais, cujos valores não são obtidos diretamente das rubricas orçamentais, foram registados e calculados da seguinte forma:

- **Depreciações e amortizações**

Valor das amortizações a 30.09.2025, acrescidas do cálculo das amortizações sobre as variações previstas para 2026 nas seguintes rubricas:

- Despesa referentes às aquisições/adições de bens de capital;
- Receita referente à venda/diminuições de bens de investimento (11 fogos):
desreconhecimento do ativo.



Ativos fixos	Adições	Diminuições	Depreciações do período
Terrenos e recursos naturais		134 649,90 €	
Edifícios e outras construções		403 949,81 €	167 639,64 €
Equipamento básico	147 500,00 €		31 237,54 €
Equipamento de transporte			12 296,88 €
Equipamento Administrativo	39 500,00 €		17 577,80 €
Programas de computador	48 290,00 €		37 693,68 €
TOTAIS	235 290,00 €	538 599,71 €	266 445,54 €

- **Menos valias resultantes da alienação fogos propriedade da Cascais Envolvente:**

Resultantes da escritura de 11 fogos e respetivo desreconhecimento do ativo, deduzido das amortizações acumuladas.

Movimentação previsional	Valor
Registo da alienação via classificador da receita	385 000,00 €
Desreconhecimento do ativo	- 538 599,71 €
Dedução de amortizações acumuladas	35 985,60 €
+/- Menos valia prevista	- 117 614,11 €

- **Dívidas Incobráveis**

As dívidas são consideradas incobráveis quando se verificarem uma das seguintes situações:

- ✓ os custos inerentes à cobrança coerciva são superiores ao valor em dívida;
- ✓ o titular faleceu e o fogo já está na posse da Cascais Envolverte;
- ✓ contratos de arrendamento cuja ação executiva já foi extinta e o fogo já se encontra na posse da Cascais Envolverte, mas que permanece por regularizar o valor em dívida para a qual o Tribunal emite notas de incobrabilidade.

Prevê-se, para 2025, considerar incobrável o valor de 250.000,00€. Ações Executivas de Pagamento que estão a decorrer em Tribunal, para as quais aguardamos emissão de nota de incobrabilidade.



- **Imparidades – Ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa**

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) são calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber de inquilinos, com base nas percentagens cautelares de 50% para as rendas com antiguidade até 12 meses, de 75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses e de 100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com ação em tribunal.

As apertadas medidas de controlo da dívida, que têm resultado na assinatura de acordos de pagamentos de rendas em dívida, e a emissão de referências MB dedicadas para pagamentos pontuais, resultaram na diminuição do incumprimento, que se mantem nos 3%.

O aumento significativo de acordos de regularização de rendas em dívida, que não só “transportam” dívida para prestações a vencer, como também garantem a sua não prescrição. Face ao acima citado e ao sucesso obtido com as medidas de controlo da dívida, nos últimos três anos os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa têm resultado em reversão das perdas por imparidade, o valor estimado para 2026 representa metade da média dos dois últimos anos.

Prevemos, para 2026, 110.800,00€ de reversão nas dívidas de cobrança duvidosa.

- **Subsídios de investimento**

Imputação direta dos gastos referentes à amortização do período referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional Lisboa 2020. Valor a considerar, e à semelhança dos anos anteriores, 31.344,72€.

ORÇAMENTO – DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS

As Demonstrações Previsionais foram elaboradas em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto) e no Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º. 192/2015, de 11 de setembro.

A Proposta de Demonstrações Previsionais para 2026 integra os seguintes documentos:

- Orçamento e Plano Orçamental Plurianual: Total de Receita = Total de Despesa = 10.877.040,00€;
- Demonstração Previsional de Resultados por Natureza: Resultado Líquido positivo, antes de impostos (RAI), de 75.113,48€.

Cascais, 03 de dezembro de 2025



O Conselho de Administração,

Assinado por: **Rui Sousa Dias Rama da Silva**
Data: 2025.12.05 10:07:17+00'00'



Assinado por: **Inês Margarida Seabra Camacho Rodrigues**
Data: 2025.12.05 10:05:10+00'00'



Assinado por: **Ana Isabel Pelaez Garcia Galego Durão**
Identificação: 8114887278
Data: 2025-12-05 às 11:25:14

1. ORÇAMENTO, PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL E PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS 2026

Rubrica	Designação	Orçamento 2025		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2026	2027	2028	2029
	Receita corrente	6 836 289,00	8 104 470,00	10 461 680,00	10 461 680,00	10 461 680,00	10 461 680,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	125 650,00	125 650,00	75 750,00	75 750,00	75 750,00	75 750,00
R5	Transferências e subsídios correntes						
R5.1	Transferências Correntes						
R5.1.1	Administrações Públicas						
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	18 500,00	18 500,00	4 690,00	4 690,00	4 690,00	4 690,00
R5.1.1.5	Administração Local	3 008 139,00	3 556 140,00	5 349 000,00	5 349 000,00	5 349 000,00	5 349 000,00
R6	Venda de bens e serviços	3 684 000,00	4 404 180,00	5 032 240,00	5 032 240,00	5 032 240,00	5 032 240,00
R7	Outras receitas correntes	-	-	-	-	-	-
	Receita de capital	278 500,00	540 140,00	415 360,00	415 360,00	415 360,00	415 360,00
R8	Venda de bens de investimento	270 000,00	450 000,00	385 000,00	385 000,00	385 000,00	385 000,00
R10	Outras receitas de capital	8 500,00	90 140,00	30 360,00	30 360,00	30 360,00	30 360,00
	Receita efetiva [1]	7 114 789,00	8 644 610,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00
	Receita não efetiva [2]	-	-	-	-	-	-
	Receita total [3]=[1]+[2]	7 114 789,00	8 644 610,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00



Rubrica	Designação	Orçamento 2025		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2026	2027	2028	2029
	Despesa corrente	6 229 639,00	7 935 820,00	10 228 900,00	10 228 900,00	10 228 900,00	10 228 900,00
D1	Despesas com pessoal						
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	1 559 240,00	2 044 068,03	2 250 700,00	2 250 700,00	2 250 700,00	2 250 700,00
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	10 670,00	11 480,08	10 870,00	10 870,00	10 870,00	10 870,00
D1.3	Segurança Social	408 540,00	522 357,52	573 400,00	573 400,00	573 400,00	573 400,00
D2	Aquisição de bens e serviços	3 816 189,00	5 008 634,37	7 052 930,00	7 052 930,00	7 052 930,00	7 052 930,00
D3	Juros e outros encargos	220 000,00	110 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
D5	Outras despesas correntes	215 000,00	239 280,00	326 000,00	326 000,00	326 000,00	326 000,00
	Despesa de capital	195 150,00	113 790,00	235 140,00	235 140,00	235 140,00	235 140,00
D6	Aquisição de bens de capital	195 150,00	113 790,00	235 140,00	235 140,00	235 140,00	235 140,00
	Despesa efetiva [4]	6 424 789,00	8 049 610,00	10 464 040,00	10 464 040,00	10 464 040,00	10 464 040,00
	Despesa não efetiva [5]	690 000,00	595 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00
D10	Despesa com passivos financeiros	690 000,00	595 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00
	Despesa total [6]=[4]+[5]	7 114 789,00	8 644 610,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00	10 877 040,00
	Saldo total [3] - [6]	-	-	-	-	-	-
	Saldo global [1] - [4]	690 000,00	595 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00	413 000,00
	Despesa primária	6 204 789,00	7 939 610,00	10 449 040,00	10 449 040,00	10 449 040,00	10 449 040,00
	Saldo corrente	606 650,00	168 650,00	232 780,00	232 780,00	232 780,00	232 780,00
	Saldo de capital	83 350,00	426 350,00	180 220,00	180 220,00	180 220,00	180 220,00
	Saldo primário	910 000,00	705 000,00	428 000,00	428 000,00	428 000,00	428 000,00

Designação do projeto	Rubrica orçamental	Pagamentos			
		2026	2027	2028	2029
Aquisição de equipamento de informática	070107	31 000,00 €	31 000,00 €	31 000,00 €	31 000,00 €
Aquisição de software informático	070108	48 290,00 €	48 290,00 €	48 290,00 €	48 290,00 €
Aquisição de equipamento administrativo	070109	8 500,00 €	8 500,00 €	8 500,00 €	8 500,00 €
Aquisição de equipamento básico	070110	147 350,00 €	147 350,00 €	147 350,00 €	147 350,00 €
		235 140,00 €	235 140,00 €	235 140,00 €	235 140,00 €



1.1 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS - ORÇAMENTO 2026

1.1.1 Receita

Face à previsão ajustada do Orçamento 2025, a 30.09.2025, sem saldo de gerência, verifica-se um aumento da receita total estimada para 2026, no montante de 2.027.430,00€, justificada, em grande medida, pelas seguintes variações:

- ✓ Aumento de 368.100,00€ na estimativa da receita respeitante às rendas das habitações;
- ✓ Aumento de 1.792.860,00€ no valor da receita proveniente de contratos – programa com o Município de Cascais (rubrica 06050101);

Código e descrição	Previsão ajustada a 30.09.2025	Proposta 2026
04 TAXAS MULTAS E OUTRAS PENALIDADES	125 650,00 €	75 750,00 €
040299 - Multas e penalidades diversas	125 650,00 €	75 750,00 €
06 TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	3 574 640,00 €	5 353 690,00 €
06030199 - Outras	18 500,00 €	4 690,00 €
06050101 - Municípios	3 556 140,00 €	5 349 000,00 €
07 VENDAS DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	4 609 180,00 €	5 032 240,00 €
07020804 - Serviços desportivos	1 487 560,00 €	1 542 520,00 €
070301 - Habitações	3 121 620,00 €	3 489 720,00 €
09 VENDAS DE BENS DE INVESTIMENTO	450 000,00 €	385 000,00 €
090210 - Famílias	450 000,00 €	385 000,00 €
13 OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	90 140,00 €	30 360,00 €
130101 - Indemnizações	90 140,00 €	30 360,00 €
TOTAL GERAL	8 849 610,00 €	10 877 040,00 €

Gestão do Parque Habitacional

O valor da receita prevista, de 3.489.720,00€ (rubrica 070301), compreende 2.799.720,00€ no âmbito do rendimento apoiado e 690.000,00€, respeitante aos novos regimes de arrendamento que entraram em vigor no final do ano de 2025.

Gestão do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda (CDMA)

O valor da receita prevista de 1.542.520,00€ (rubrica 07020804) resulta da média das cobranças dos últimos 8 meses (janeiro a agosto de 2025), atualizada com base na taxa de

variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor (IPC) de 2,8%, publicada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), com referência a agosto de 2025.

Contratos - Programa

A receita prevista, no total de 5.349.000,00€ (rubrica 06050101) corresponde aos contratos – programa celebrados / a celebrar com o Município de Cascais:



- Valor 4.550.000,00€: Objeto - prossecução de todas as atividades necessárias à administração e gestão de imóveis de habitação social que fazem parte do seu património, bem como das habitações sociais que integram o património da Câmara Municipal de Cascais;
- Valor 750.000,00€: Objeto – prossecução das atividades necessárias à administração e gestão de imóveis de habitação social, através da manutenção, conservação e requalificação de fogos devolutos, dos empreendimentos habitacionais da Câmara Municipal de Cascais;
- Valor total 49.000,00€: contratos no âmbito da gestão do CDMA.

1.1.2 Despesa

Da despesa estimada para 2026, no total de 10.877.040,00€, a dotação de 9.067.040,00€ respeita à gestão do parque habitacional; 1.591.520,00€ à gestão do CDMA; e 218.480,00€ é referente à gestão das Residências Universitárias.



Código e Descrição	Atividade	Previsão ajustada a 30.09.2025	Despesa 2026
01 DESPESAS COM PESSOAL		2 248 605,76 €	2 406 580,00 €
010102 - Órgãos sociais	CE	50 625,06 €	53 810,00 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	CE	766 723,74 €	890 710,00 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CE	353 397,33 €	329 770,00 €
010109 - Pessoal em qualquer outra situação	CE	181 249,50 €	187 270,00 €
010111 - Representação	CE	8 102,23 €	8 280,00 €
010112 - Suplementos e prémios	CE	78 194,64 €	91 760,00 €
010113 - Subsídio de refeição	CE	95 114,36 €	99 920,00 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CE	233 444,57 €	244 420,00 €
010204 - Ajudas de custo	CE	1 620,00 €	1 620,00 €
010205 - Abono para falhas	CE	1 927,64 €	1 930,00 €
010206 - Formação	CE	1 800,00 €	1 800,00 €
010301 - Encargos com a saúde	CE	11 560,00 €	560,00 €
010302 - Outros encargos com a saúde	CE	4 410,50 €	5 000,00 €
010304 - Outras prestações familiares	CE	44 000,00 €	44 000,00 €
0103050201 - Caixa Geral de Aposentações	CE	31 544,43 €	32 080,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CE	366 291,76 €	395 050,00 €
01030901 - Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	CE	18 600,00 €	18 600,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		4 173 027,67 €	5 810 170,00 €
02010201 - Gasolina	CE	6 000,00 €	6 000,00 €
020107 - Vestuário e artigos pessoais	CE	4 500,00 €	3 600,00 €
020108 - Material de escritório	CE	25 000,00 €	20 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CE	13 000,00 €	16 500,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CE	13 000,00 €	10 500,00 €
020205 - Locação de material de informática	CE	63 700,00 €	72 500,00 €
020206 - Locação de material de transporte	CE	75 687,96 €	75 690,00 €
020209 - Comunicações	CE	44 200,00 €	36 000,00 €
020210 - Transportes	CE	25 000,00 €	20 000,00 €
02021201 - Seguro multiriscos	CE	1 300,00 €	1 620,00 €
02021202 - Seguro automóvel	CE	12 000,00 €	12 000,00 €
02021204 - Seguro incêndios	CE	44 000,00 €	44 000,00 €
020213 - Deslocações e estadas	CE	3 000,00 €	2 500,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CE	204 000,00 €	283 260,00 €
020215 - Formação	CE	8 600,00 €	7 600,00 €
020216 - Seminários, exposições e similares	CE	21 000,00 €	17 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CE	1 000,00 €	1 000,00 €
02022001 - Assistência ao parque informático	CE	231 230,00 €	245 000,00 €
02022003 - Despesas com condomínios	CE	323 950,00 €	320 000,00 €
02022004 - Obras manutenção bairros sociais	CE	1 213 765,20 €	1 750 000,00 €
02022005 - Despesas com conteúdo	CE	20 000,00 €	20 000,00 €
02022006 - Eletricidade espaços comuns	CE	47 000,00 €	47 000,00 €
02022007 - Bairros sociais - Outras despesas	CE	23 000,00 €	33 900,00 €
02022008 - Manutenção técnica	CE	12 000,00 €	14 500,00 €
02022010 - Obras de recuperação	CE	1 685 594,51 €	2 600 000,00 €
02022011 - Serviços manutenção parque habitacional	CE	11 500,00 €	110 000,00 €
020224 - Encargos de cobrança de receitas	CE	12 000,00 €	12 000,00 €
020225 - Outros serviços	CE	28 000,00 €	28 000,00 €
03 JUROS E OUTROS ENCARGOS		30 000,00 €	15 000,00 €
03010302 - Empréstimos de médio e longo prazos	CE	30 000,00 €	15 000,00 €
06 OUTRAS DESPESAS CORRENTES		239 280,00 €	326 000,00 €
0602010199 - Outras	CE	14 280,00 €	6 000,00 €
06020302 - IVA Pago	CE	225 000,00 €	320 000,00 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		105 360,00 €	96 290,00 €
070106 - Material de transporte	CE	- €	- €
070107 - Equipamento de informática	CE	25 000,00 €	30 000,00 €
070108 - Software informático	CE	60 360,00 €	48 290,00 €
070109 - Equipamento administrativo	CE	10 000,00 €	8 000,00 €
070110 - Equipamento básico	CE	10 000,00 €	10 000,00 €
10 PASSIVOS FINANCEIROS		595 000,00 €	413 000,00 €
100603 - Sociedades financeiras - Bancos e outras instituições financeiras	CE	595 000,00 €	413 000,00 €
TOTAL CE		7 391 273,43 €	9 067 040,00 €
01 DESPESAS COM PESSOAL		333 453,59 €	338 730,00 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	CDMA	172 187,62 €	179 020,00 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CDMA	19 261,41 €	19 240,00 €
010112 - Suplementos e prémios	CDMA	27 848,58 €	26 270,00 €
010113 - Subsídio de refeição	CDMA	14 135,10 €	13 700,00 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CDMA	33 440,27 €	33 050,00 €
010205 - Abono para falhas	CDMA	5 432,44 €	4 820,00 €
010206 - Formação	CDMA	500,00 €	500,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CDMA	60 648,17 €	62 130,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		1 185 616,41 €	1 113 940,00 €
020108 - Material de escritório	CDMA	4 000,00 €	4 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CDMA	330 500,00 €	246 000,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CDMA	181 200,00 €	146 740,00 €
020205 - Locação de material de informática	CDMA	4 500,00 €	4 500,00 €
020208 - Locação de outros bens	CDMA	30 500,00 €	30 500,00 €
020209 - Comunicações	CDMA	9 000,00 €	2 000,00 €
0202103 - Seguro resp civil	CDMA	2 500,00 €	2 500,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CDMA	15 000,00 €	15 000,00 €
020215 - Formação	CDMA	1 400,00 €	1 400,00 €
020217 - Publicidade	CDMA	12 000,00 €	12 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CDMA	4 000,00 €	11 500,00 €
02022002 - Manutenção ERP	CDMA	5 000,00 €	5 000,00 €
02022005 - Despesas com conteúdo	CDMA	500,00 €	500,00 €
02022008 - Manutenção técnica	CDMA	88 800,00 €	100 000,00 €
02022009 - Serv. Orientação ativ. Desportivas	CDMA	463 000,00 €	463 000,00 €
02022010 - Obras de recuperação	CDMA	33 716,41 €	69 300,00 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		19 130,00 €	138 850,00 €
070107 - Equipamento de informática	CDMA	1 000,00 €	1 000,00 €
070109 - Equipamento administrativo	CDMA	500,00 €	500,00 €
070110 - Equipamento básico	CDMA	17 630,00 €	137 350,00 €
TOTAL CDMA		1 538 200,00 €	1 591 520,00 €
01 DESPESAS COM PESSOAL		31 346,28 €	89 660,00 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	RU	14 755,48 €	45 540,00 €
010106 - Pessoal contratado a termo	RU	4 000,00 €	12 110,00 €
010112 - Suplementos e prémios	RU	500,00 €	1 860,00 €
010113 - Subsídio de refeição	RU	1 795,56 €	4 360,00 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	RU	4 592,58 €	9 610,00 €
010206 - Formação	RU	200,00 €	200,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	RU	5 502,66 €	15 980,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		104 950,00 €	128 820,00 €
020108 - Material de escritório	RU	6 300,00 €	2 400,00 €
020201 - Encargos das instalações	RU	73 340,00 €	115 020,00 €
020209 - Comunicações	RU	8 160,00 €	0,00 €
02021201 - Seguro multiriscos	RU	1 600,00 €	2 480,00 €
02021203 - Seguro resp civil	RU	1 000,00 €	920,00 €
020215 - Formação	RU	- €	1 000,00 €
020217 - Publicidade	RU	3 000,00 €	0,00 €
02022008 - Manutenção técnica	RU	11 550,00 €	6 000,00 €
02022010 - Obras de recuperação	RU	- €	1 000,00 €
TOTAL RU		136 296,28 €	218 480,00 €
TOTAL GERAL		9 065 769,71 €	10 877 040,00 €



Despesas com o Pessoal

As despesas com o pessoal, estimadas no montante global de 2.834.970,00€, traduzem um aumento de cerca de 221.564,37€ face à dotação ajustada a 30.09.2025.

O referido aumento é justificado pela previsão de alteração da posição remuneratória com base na avaliação de desempenho (25.790,00€), bem como pela despesa de 14 meses relativa a colaboradores que apenas receberam remuneração em alguns meses de 2025 (118.943,24€). Foi ainda aplicada uma atualização de 3%, correspondente à previsão de aumentos das remunerações para o ano de 2026 (76.831,13€).

Aquisição de Bens e Serviços

As despesas previstas com aquisição de bens e serviços, no total de 7.052.930,00€, distribuem-se em:

- Parque habitacional: 5.810.170,00€, dos quais 4.350.000,00€ (rubricas 02022004 e 02022010) correspondem a obras de manutenção e recuperação de habitações, sob gestão da Cascais Envolvente;
- CDMA: 1.113.940,00€, dos quais 463.000,00€ respeitam aos contratos de prestação de serviços com professores (rubrica 02022009) e 492.740,00€ referem-se a despesas com eletricidade, gás, limpeza e higiene e manutenção técnica (rubricas 020201, 020202 e 02022008);
- RU: 128.820,00€, dos quais 115.020,00€ são relativos a despesas com instalações.

Passivos Financeiros

A dotação da rubrica 100603, no valor de 413.000,00€, corresponde à previsão de amortizações do empréstimo contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, sendo 28.000,00€ respeitante a amortizações fixas e 385.000,00€ referente a amortizações pontuais.



PARECER DO FISCAL ÚNICO
INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL 2026
(dezembro 2025)



Introdução

Nos termos da alínea j) do número 6 do artigo 25.º, da Lei 50/2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão do Orçamento, Plano Orçamental Plurianual e Plano Plurianual de Investimentos 2026, instrumento de gestão previsional da Cascais Envolvente - Gestão Social da Habitação EM, SA, entidade pública reclassificada, para o ano de 2026, que evidencia um total de receitas de € 10 877 040, divulgado no Plano de Atividades 2026 - Instrumentos de Gestão Previsional apresentado em dezembro de 2025 pelo Conselho de Administração

Os instrumentos de gestão previsional agora apresentados, no Plano de Atividades 2026, substituem os que nos foram apresentados em 8 de outubro de 2025 e que foram então objeto de nosso parecer, de 15 de outubro, que agora se substitui.

Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e apresentação de instrumentos de gestão previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes instrumentos de gestão previsional são preparados nos termos exigidos pelo Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), conforme determinado pelo número 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei 192/2015, de 11 de setembro, para as entidades públicas reclassificadas, entidades objeto de reclassificação para o âmbito das administrações públicas dado as suas contas serem relevantes para efeitos de apuramento dos agregados das contas públicas.

Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos instrumentos de gestão previsional; (ii) verificar se os instrumentos de gestão previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos instrumentos de gestão previsional é adequada, e emitir o respetivo relatório.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) - Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Qualidade e independência

Aplicamos a *Norma Internacional de Gestão de Qualidade ISQM 1*, a qual requer que seja desenhado, implementado e mantido um sistema de gestão de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Cumprimos com os requisitos de independência e ética do código de ética (incluindo as Normas Internacionais de Independência) emitido pelo *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) e do código de ética da OROC.

Conclusão e opinião

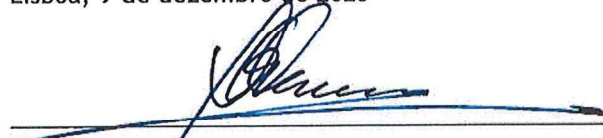
Baseado na nossa avaliação dos pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos *Orçamento, Plano Orçamental Plurianual e Plano Plurianual de Investimentos 2026*. Além disso, em nossa opinião a projeção está devidamente preparada com base em pressupostos e está adequadamente apresentada de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), em todos os aspetos materiais.

Devemos, contudo, advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Outras matérias

Adicionalmente ao referido no parágrafo anterior, importa salientar que por simplificação, expectativa de continuidade das operações nos moldes atuais e ausência de informação prospetiva materialmente relevante para os exercícios posteriores a 2026, os valores apresentados para os anos de 2027 a 2029 no *Orçamento, Plano Orçamental Plurianual e Plano Plurianual de Investimentos 2026*, são idênticos aos de 2026.

Lisboa, 9 de dezembro de 2025


João Guilherme Melo de Oliveira
ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 20160494,
em representação de BDO & Associados - SROC