



CASCAIS
ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

PLANO DE ATIVIDADES
2024
INSTRUMENTOS DE GESTÃO
PREVISIONAL

ÍNDICE

SIGLAS	4
INTRODUÇÃO	5
AÇÃO SOCIAL.....	6
1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR	6
1.1 ATUALIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR/ 1º DIREITO-PRR	6
1.2 CARACTERIZAÇÃO DOS AGREGADOS FAMILIARES	7
2. ATIVIDADES A DESENVOLVER	8
2.1 VISITAS AOS AGREGADOS FAMILIARES REALOJADOS EM 2023	8
2.2 COMEMORAÇÃO DO DIA DO INQUILINO	8
2.3 PARTICIPAÇÃO EM PROJETOS COM ENTIDADES EXTERNAS.....	8
2.4 PROGRAMA “ESPAÇO PARA VIVER”.....	8
2.5 PROGRAMA PILOTO (EM PARCERIA COM O DOMR) – ORGANIZAÇÃO DE LOTES	9
2.6 PROGRAMA DE AVALIAÇÃO DE TRANSFERÊNCIAS-DESDOBRAMENTOS-PERMUTAS DE FOGOS	9
2.7 CARACTERIZAÇÃO DE IDOSOS ISOLADOS	10
OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO	10
1. REABILITAÇÃO DOS BAIRROS	11
1.1 BAIRROS COM PROCESSO CONCLUÍDO PARA CANDIDATURA AO PRR - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO - AVISO N.º 1/CO2-I01/2021	11
1.2 IDENTIFICAÇÃO DOS BAIRROS ONDE SE PRETENDE EFETUAR LEVANTAMENTOS PARA ELABORAR PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DE FACHADAS, COBERTURAS E ÁREAS COMUNS.....	12
2. MANUTENÇÃO.....	12
2.1 MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	13
2.2 MANUTENÇÃO CORRETIVA	13
3. DEVOLUTOS	14
4. CONDOMÍNIO	14
5. GABINETE DE GESTÃO DE PROJETO E ARQUITETURA	15
6. RESUMO DA PROPOSTA DO DOMR DE INTERVENÇÕES PREVISTAS PARA 2024	16
DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS	17
1. OBJETIVOS.....	17
2. CONDICIONAMENTOS	18
2.1 URBANÍSTICOS.....	18
2.2 SOCIAIS	18
2.3 AMBIENTAIS.....	18

2.4	TÉCNICOS	19
2.5	ECONÓMICOS	20
3.	ATIVIDADES	20
3.1	CONCURSOS PÚBLICOS DE AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS	20
3.2	ACOMPANHAMENTO TÉCNICO	22
	GESTÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS E DESPORTIVO	23
	COMPLEXO DESPORTIVO MUNICIPAL DA ABÓBODA (CDMA)	23
1.	ATIVIDADES A DESENVOLVER EM 2024	24
1.1	PROJETOS	24
1.2	PROGRAMAS MUNICIPAIS (CMC)	24
1.3	INTERVENÇÕES.....	24
	GESTÃO FINANCEIRA – DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS 2024	25
1.	ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL 2024	26
1.1	NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS - ORÇAMENTO 2024	27
1.1.1	Receita	27
1.1.2	Despesa.....	28
2.	DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZA	31
2.1	NOTAS À DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS POR NATUREZA	31
	PARECER DO FISCAL ÚNICO	34

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
- GGPA – Gabinete de Gestão de Projetos e Arquitetura
- ELH- Estratégia Local de Habitação
- IS – Instalações Sanitárias
- MB – Multibanco
- 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 2024.

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 objeto social compreende o exercício das seguintes atividades, designadamente:

- Administração do património acima indicado, promovendo as compras, vendas ou permutas que a Câmara Municipal de Cascais determinar;
- Execução das obras que a gestão dos imóveis e equipamentos municipais supracitados exija, através de administração direta ou empreitada;
- Manutenção e conservação dos imóveis e equipamentos municipais que vierem a ser definidos;
- Celebração, administração e fiscalização dos contratos, acordos ou outros vínculos jurídicos referentes aos imóveis e equipamentos municipais acima referidos;
- Proceder à cobrança das rendas e às respetivas atualizações, nos termos e condições fixados pela lei aplicável, bem como as ações judiciais competentes, nomeadamente para despejo, entrega de coisa certa e pagamento de quantia certa;
- Elaborar estudos e projetos relacionados com o seu objeto social.

Compreendem-se ainda no objeto da Sociedade todas as atividades acessórias necessárias à boa realização do seu objeto.

AÇÃO SOCIAL

1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

1.1 ATUALIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR/ 1º DIREITO-PRR

No ano de 2024, irão decorrer as Reavaliações da Composição e dos Rendimentos dos Agregados Familiares, nos seguintes bairros:

Bairro	Freguesia	Nº Fogos
Amoreira	Alcabideche	5
Abuxarda	Alcabideche	48
Campos Velhos	Alcabideche	67
Dispersos Alcabideche	Alcabideche	1
Irene	Alcabideche	55
Maria	Alcabideche	19
Dispersos Cascais/Estoril	Cascais/Estoril	25
Encosta da Carreira	Cascais/Estoril	30
Marechal Carmona	Cascais/Estoril	65
Operário José Luís	Cascais/Estoril	3
Pescadores	Cascais/Estoril	6
S. José	Cascais/Estoril	67
Torre	Cascais/Estoril	91
Dispersos. S. Domingos de Rana	S. Domingos de Rana	11
Faceiras	S. Domingos de Rana	16
Madorna	S. Domingos de Rana	65
Margaçal	S. Domingos de Rana	26
Várzea de Polima	S. Domingos de Rana	39

Vão ser convocados a atualizar o seu processo, 639 Agregados Familiares, deste número serão excluídas as OST e MT à data da convocatória.

Esta atividade, para além de fazer cumprir, o n.º 3, do art.º 23.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, 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;

Para além desta convocatória, obrigatória ao abrigo da legislação aplicável aos contratos de arrendamento em Regime de Renda apoiada, a equipa continuará focada na obtenção de todos os documentos em falta no âmbito do 1º Direito-PRR, dos bairros cujas candidaturas sejam aprovadas, o que poderá ter uma implicação direta com cerca de 1500 agregados familiares, cerca de 4000 indivíduos, por forma a qualificar o maior número de famílias.

Nota: Poderão ainda ser convocados os agregados familiares cujos fogos/edifícios serão alvo do 1º Direito- PRR.

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 2024, os estudos a elaborar correspondem aos bairros definidos no ponto anterior.

2. ATIVIDADES A DESENVOLVER

2.1 VISITAS AOS AGREGADOS FAMILIARES REALOJADOS EM 2023

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 evidenciam maior dificuldade na organização do espaço doméstico e realizam um acompanhamento mais próximo destas famílias.

2.2 COMEMORAÇÃO DO DIA DO INQUILINO

Em 2024 propomos voltar a comemorar o dia do Bom Vizinho no dia 28 de maio, estando prevista a inscrição de 80 inquilinos.

Esta iniciativa tem sido levada a cabo a cada dois anos e tem como objetivo incentivar o convívio entre vizinhos e fomentar a aproximação das comunidades entre si e com a Cascais Envolverte.

A proposta para o próximo ano é um passeio convívio a Tomar com visita ao Convento de Cristo e almoço.

2.3 PARTICIPAÇÃO EM PROJETOS COM ENTIDADES EXTERNAS

O departamento continuará envolvido em diversos projetos dos quais é parceira na atividade desenvolvida nos bairros sob gestão da Cascais Envolverte, 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:

- Fórum da Saúde
- Fórum Violência Doméstica
- Cidades Amigas das Crianças
- Dose Certa
- Reuniões com equipas de RSI

2.4 PROGRAMA “ESPAÇO PARA VIVER”

No último ano, o Programa “Espaço para Viver” decorreu de acordo com o planeado, prevendo-se a continuação do acompanhamento às famílias que se encontram, à data, sinalizadas. Continuaremos a apostar na consciencialização dos problemas existentes de forma a podermos trabalhá-los na sua plenitude. Insistiremos na resolução dos problemas 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.

A intervenção passará igualmente 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. Prevê-se formação ao longo de todo o ano, de acordo com as necessidades de cada família. Esta é disponibilizada a cada visita realizada pela equipa, sempre de acordo com as necessidades identificadas pelo indivíduo e/ou pela equipa técnica, assim como a cedência de produtos de limpeza, por forma a promover o cuidado da habitação.

2.5 PROGRAMA PILOTO (EM PARCERIA COM O DOMR) – ORGANIZAÇÃO DE LOTES

Durante o ano 2023 realizou-se um levantamento da apropriação dos espaços comuns dos lotes de todos os bairros, por forma a identificar o estado de limpeza e de acumulação existentes, tendo-se definido como objetivos:

- * Identificar os lotes/Bairros problemáticos nesta área de atuação;
- * Identificar os Agregados Familiares responsáveis pela acumulação;
- * Elaborar programa Piloto de intervenção;

Assim em 2024, é intenção do DAS, desenvolver e aplicar um programa piloto em articulação com o DOMR.

2.6 PROGRAMA DE AVALIAÇÃO DE TRANSFERÊNCIAS-DESDOBRAMENTOS-PERMUTAS DE FOGOS

Durante o ano de 2023, foi realizado um estudo sobre as situações existentes no Parque Habitacional relativamente aos critérios de priorização de transferências, tendo em consideração a ocupação dos fogos e de que forma a gestão poderá ser mais eficaz e justa.

Salienta-se que a ocupação dos fogos assume uma importância relevante visto ter consequências não só na forma como os mesmos são apropriados e mantidos como nas vidas das famílias, e no seu bem-estar. A sobreocupação assume especial relevância no sentido em que conduz a maiores dificuldades na gestão do espaço doméstico e consequentemente na vida familiar, podendo daí advir não só questões relacionadas com a má apropriação dos fogos, mas também como um potenciador de conflitos entre os elementos da família, sendo essas problemáticas maiores quanto maior a sobreocupação existente.

No próximo ano continuaram a ser avaliadas as situações em subocupação e sobreocupação. Nesta problemática serão identificadas as situações em que a transferência de fogo não é possível devido ao elevado número de elementos que compõe os agregados familiares não ser compatível com as tipologias existentes no parque habitacional. Nestas situações equacionaremos como solução o desdobramento destes agregados familiares.

As novas grelhas, com definição de critérios objetivos de pontuação e priorização serão aplicadas a todos os agregados familiares que estejam nestas situações.

2.7 CARACTERIZAÇÃO DE IDOSOS ISOLADOS

O envelhecimento demográfico está diretamente relacionado com a melhoria das condições de vida e de saúde que aconteceu no nosso país nas últimas décadas, mas também com as reduzidas taxas de natalidade, tendo como consequência o aumento da população idosa e mais concretamente idosa isolada, sem redes de apoio, situação esta que constatamos entre a população residente nas habitações geridas pela Cascais Envolvente.

Surge assim necessidade de identificar os idosos isolados e/ou em situação de dependência, para elaboração do perfil dos mesmos e levantamento das necessidades, para que a partir desse diagnóstico sejam definidas estratégias específicas de intervenção social.

OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO

O Departamento pretende, em 2024, dar continuidade aos objetivos definidos no que diz respeito à reabilitação do parque habitacional.

A certificação energética de 40 Bairros, decorrida no primeiro semestre de 2023, com a emissão de 2 000 certificados, permitiu ao DOMR a elaboração dos projetos para a reabilitação dos bairros e a respetiva preparação de candidatura ao Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - AVISO N.º 1/C02-i01/2021.

Com a elaboração dos levantamentos efetuados em 25 bairros, está previsto que no 1º trimestre de 2024 possam ocorrer as primeiras consignações de 5 empreitadas de reabilitação do edificado ao abrigo do PRR.

O departamento prevê dar continuidade ao levantamento dos restantes bairros, para os quais se pretende iniciar no próximo ano um plano de manutenção que inclua reabilitação de fachadas, coberturas, áreas comuns e substituição de colunas de água.

Paralelamente a este plano de trabalhos o departamento prevê dar prosseguimento à dinamização da sua área de manutenção corrente dos fogos, através da sua gestão mensal de petições. Tendo-se verificado um aumento em mais de 60% das petições neste último ano, pretende-se em 2024 fidelizar a adjudicação de contratos genéricos, nas áreas de manutenção preventiva e corretiva, nomeadamente reparação de ruturas e entupimentos, trabalhos de pintura e obra, carpintaria, eletricidade, serralharias, manutenção de coberturas e equipamentos.

Daremos seguimento à reabilitação de fogos devolutos, assim como continuaremos a promover a reabilitação de fogos habitados, através de melhoramentos das suas condições, nomeadamente das instalações sanitárias e das cozinhas.

Em parceria com o DAS, iremos desenvolver um instrumento regulador da gestão das áreas comuns por parte dos inquilinos, assim como a responsabilização junto dos inquilinos na sua utilização do edificado, com auditorias aleatórias de avaliação e conservação da habitação.

1. REABILITAÇÃO DOS BAIROS

1.1 BAIROS COM PROCESSO CONCLUÍDO PARA CANDIDATURA AO PRR - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO - AVISO N.º 1/CO2-I01/2021

Bairro	Nº Prédios
Cabeço Mouro	8
Calouste Gulbenkian	9
Fisgas	2
Adroana	18
Galiza	3
Abóboda	6
Brejos (3 Localizações)	11
Cabeço de Bicesse	5
Pau Gordo	4
Novo Pinhal	23
Miradouro	4
Matos-Cheirinhos	4
Manique	5
Quinta do Rosário	2
Abuxarda	5
Campos Velhos	4
Mata da Torre	3
Alcabideche	5
Zambujal	6
Matarraque	4
Portelas	2
Conceição Abóboda	2
Buzano	2

A proposta de reabilitação deste edifício teve por base garantir requisitos de eficiência energética, condição imprescindível para a melhoria do desempenho energético das habitações, contribuindo assim para uma melhoria da qualidade de vida das famílias. As propostas de empreitada de reabilitação do parque habitacional consistem em efetuar melhoramentos nas fachadas dos prédios com aplicação de isolamento térmico, na alteração dos vãos envidraçados para novos vãos com corte térmico, na substituição das colunas de abastecimento de água nas áreas comuns, na requalificação de iluminação das áreas comuns através da implementação de luzes Led e de sensores, na instalação de painéis fotovoltaicos para produção de energia para as áreas comuns e na reabilitação ou substituição de coberturas.

Prevê-se ainda que no 1º semestre decorram as primeiras 5 grandes obras dos bairros Cabeço de Mouro, Calouste Gulbenkian, Figsas, Galiza e 1ª fase da Adroana.

1.2 IDENTIFICAÇÃO DOS BAIRROS ONDE SE PRETENDE EFETUAR LEVANTAMENTOS PARA ELABORAR PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DE FACHADAS, COBERTURAS E ÁREAS COMUNS

Bairro	Nº Prédios
Alcoitão	28
Trajouce	5
Nova Checlos	3
S. Miguel das Encostas	1
Jardins Parede	3
Quinta dos Gafanhotos	2
Polima	4
Várzea de Polima	4

Pretende-se elaborar orçamentos previsionais para reabilitação do edifício. Tendo em conta o estado atual dos prédios, é viável promover uma reabilitação mais simples, focada na manutenção de fachadas, coberturas, áreas comuns e reabilitação de colunas de água.

2. MANUTENÇÃO

Sendo a atividade do departamento destacada na sua maioria numa manutenção diária dos fogos habitados, com base nos dados de 2023 e na dinâmica desenvolvida no corrente ano, estima-se que em 2024 as petições ultrapassem os 1 500 pedidos de intervenção, as quais se deverão enquadrar em pequenas obras no interior das habitações e em espaços comuns de prédios.

As obras no interior do fogo são essencialmente trabalhos de desentupimento de esgotos, reparação de infiltrações/roturas, pintura de fogo devido a infiltrações, aberturas de caixa de visita com substituição de válvulas, aplicação de silicone na banheira, assentamento de loiças sanitárias, substituição de sifão, substituição de banheira, substituição de banheira por poliban, reparação da coluna do esgoto, substituição de fechadura da porta do fogo, emparedamento/entaipamento, colocação de pavimento, reparação elétrica no fogo, substituição de moveis de cozinha, reabilitação de carpintarias e serralharias.

Nos espaços comuns a maioria dos trabalhos centra-se na reparação de porta de prédio, colocação de vidros, reparação/substituição do trinco elétrico, reparação elétrica, reparação de roturas, limpeza de arrecadações e sótãos, desinfestações e reparação de caixilharias.

Numa perspetiva de minimizar a manutenção corretiva e o tempo de espera entre a petição e a execução da obra, propomos dar continuidade à elaboração de contratos de prestação de serviços e empreitadas que nos permitam calendarizar a prevenção dos nossos bairros e dos seus respetivos equipamentos, nomeadamente com:

2.1 MANUTENÇÃO PREVENTIVA

a) Em Coberturas

Criação de contrato de prestação de serviços para limpeza de coberturas, caleiras e algerozes, assim como reparação pontual de coberturas (impermeabilização, reposição de telhas, colocação de girândolas, guarda fogo) de modo a evitar infiltrações nos fogos municipais.

b) Manutenção de Sistemas de Bombagem

Dar continuidade a um contrato de manutenção preventiva aos sistemas de bombagem, permitindo o seu acompanhamento para um perfeito funcionamento.

c) Vistorias aos Sistema de Gás Canalizado

Implementar um contrato de vistoria a todos os prédios com ligação de gás canalizado, de acordo com legislação do setor.

2.2 MANUTENÇÃO CORRETIVA

Na manutenção corretiva pretende-se dar continuidade à elaboração de empreitadas genéricas e prestações de serviços que nos permitam dar respostas mais céleres às petições e também ter uma relação preço / qualidade mais competitiva.

Assim identificam-se as seguintes propostas:

- a) Manter a manutenção corrente;
- b) Piquete Polivalente de Manutenção, recorrendo a uma contratação "in house";
- c) Contrato de Reparação de Ruturas e Entupimentos;
- d) Reabilitação de Instalações sanitárias, com colocação de novos equipamentos e com reformulação de canalizações e esgotos;
- e) Reabilitação de Cozinhas, com instalações de novos moveis e reformulação de canalizações e esgotos;
- f) Contrato de aquisição de serviços para a manutenção das áreas comuns, com trabalhos de eletricidade e canalização.

3. DEVOLUTOS

Em 2023 houve um total de 65 casas devolutas para reabilitação, mantendo-se a média, prevemos 60 fogos devolutos em 2024.

Considerando que as orientações definidas para as obras de reabilitação destes fogos devolutos também se baseiam no conceito de garantir requisitos de eficiência energética, as empreitadas de reabilitação destas habitações visam promover melhoramentos a nível de eficiência energética na habitação, nomeadamente a colocação de um isolamento térmico nas paredes interiores da habitação, a substituição dos vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético, a substituição de toda a canalização por novas tubagens protegidas termicamente, assim como a instalações de torneiras com certificação de eficiência hídrica e ainda a colocação de iluminação LED nas divisões da habitação.

Neste sentido com base nos valores de obras adjudicadas no corrente ano, prevê-se que cada fogo devoluto tenha no mínimo para reabilitação ligeira um investimento de 15 000€ e para reabilitação total um investimento superior a 25 000€.

4. CONDOMÍNIO

O Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação tem como competência acompanhar a gestão dos condomínios dos prédios mistos, designadamente no que diz respeito à representação e decisão nas reuniões de condomínio. Nesta matéria e na sequência de reuniões ocorridas em 2023, tem-se verificado a necessidade de participar em diversas obras de reabilitação de alguns prédios, nomeadamente no Bairro da Torre, Madorna e nos prédios sitos na Rua Conde Monte Real e Conde Arnoso, no Bairro "Dispersos de Cascais".

De acordo com o plano efetuado com algumas administrações de condomínios, prevê-se que em 2024 se reúnam condições financeiras para obras de reabilitação nos seguintes prédios:

Bairro	Morada	Tipo Obra	Valor estimado da Obra	Quotas da Envolvente / Estimativa
Torre	Rua do Coral, 52, 66 e 78 (24 fogos / 16 fogos são da CE)	TELHADO	40 000€	27 000€ (estamos a contribuir já com quota extra)
	Rua do Coral, 51 (8 fogos / 1 fogos é da CE)	PEQUENAS OBRAS DE CONSERVAÇÃO	Não definido	Valor pequeno
	Rua da Torre nºs 806, 818 e 830 (24 fogos / 10 fogos são da CE)	TELHADO + 2 COLUNAS ESGOTO	40 000€ + 40 000€	34 000€ (vamos começar a pagar com quotas extras)
	Rua da Torre nº 864, 878 E 890 (24 fogos / 12 fogos são da CE)	TELHADO	40 000€	Valor está Pago
Dispersos	Rua Conde Arnoso, nº 6 (6 fogos / 1 fogos é da CE)	TELHADO	36 000€	6 000€ (vamos começar a contribuir com quota)
Madorna	Praça Lyon de Casto, 207 (8 fogos / 4 fogos é da CE)	TELHADO	36 000€	18 000€ (vamos começar a contribuir com quota)

5. GABINETE DE GESTÃO DE PROJETO E ARQUITETURA

Para o próximo ano propõe-se que o GGPA dê continuidade ao desenvolvimento dos trabalhos de atualização de cadastro do parque habitacional, sobretudo na uniformização do tipo de obra a desenvolver, nas peças desenhadas e na organização da documentação.

Pretende-se desenvolver uma maior partilha de informação com os outros serviços municipais, nomeadamente património e arquivos do urbanismo, com objetivo de possuir uma informação centralizada do nosso parque habitacional.

O gabinete continuará a dar o seu contributo na elaboração das propostas de empreitada de reabilitação de fogos devolutos, na elaboração de projeto e definições de materiais.

Prevê-se ainda um grande contributo para a adaptação das habitações a projetos de intervenções que visem a promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações, mediante aplicação

das Normas Técnicas de Acessibilidade (NTA) previstas no anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

6. RESUMO DA PROPOSTA DO DOMR DE INTERVENÇÕES PREVISTAS PARA 2024

Rubrica Orçamental	Identificação da Ação	Proposta de procedimento	Total Anual s/IVA	Distribuição Temporal
0202204	Manutenção Corrente - Empreitadas Genéricas + Aquisição de Serviços	Procedimentos de Concurso Publico e / ou Consulta Prévia	300 000€	12 Meses
0202204	Contrato de Reparação de Ruturas e Entupimentos	Consulta Prévia de Empreitada	150 000€	2º Semestre
0202204	Contrato de Manutenção e limpeza de coberturas	Consulta Prévia de Aquisição de Serviços	30 000€	2º Trimestre
0202204	Manutenção de Sistemas de Bombagem	Ajuste Direto Aquisição de Serviços	2 000€	Anual
0202204	Inspeções de Gás	Consulta Prévia de Aquisição de Serviços	5 000€	Anual
0202204	Contratação de Piquete de Manutenção	Contratação In House	200 000€	Anual
0202204	Empreitada de reabilitação de IS	Consulta Prévia de Empreitada	75 000€	1º Semestre
0202204	Empreitada de reabilitação de cozinhas	Consulta Prévia de Empreitada	75 000€	1º Semestre
0202204	Manutenção de Áreas Comuns	Consulta Prévia de Aquisição de Serviços	63 000€	2º Semestre
02022010	Devolutos	Concursos Públicos /Consultas Prévias	600 000€	Anual

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.

Trata-se de 44 unidades de alojamento social constituídos por edifícios de habitação coletiva e por habitações unifamiliares e bifamiliares, aos quais acrescem ainda 55 outros fogos integrados em edifícios isolados e unifamiliares.

Neste conjunto de edificações existem 2526 fogos, divididos por diversas tipologias T0 a T5, em que os T2 (1060) têm manifesta supremacia com 42% do total de fogos, seguidos dos T3 (858) com 34%, dos T1 (374) com 15% e dos T4 (196) com 8%, sendo em número já residual os T0 (19) e os T5 (18)

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 transpôs 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 SERVIÇOS

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;

Estes processos de concurso foram preparados em colaboração com o Departamento de Contratação da Câmara Municipal de Cascais, foram lançados por aquela entidade durante o passado mês de agosto, e os contratos foram outorgados no final do mês de dezembro.

L.M. Costa Teixeira – Gabinete de Arquitetura e Estudos Urbanos, Lda. foi contratado para a tarefa de Coordenação/Revisão pelo valor de 262.500,00€+IVA.

Ideia Matriz – Arquitetura e Urbanismo, Lda. foi contratado para a tarefa de Projeto pelo valor de 303.120,00€+IVA.

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.

Pretende-se assim, durante 2024 lançar 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 de São Valentim – Parcela B – Abóboda (loteamento de 6 lotes com total de 36 fogos – 18T2+18T3);

8 – Rua Ivone Silva – Alcoitão (prédio c/ 18 fogos – 7T1+8T2+3T3);

9 – Lote 7 na Estrada da Abóboda (prédio c/8 fogos – 4T2+4T3);

Temos então em curso projetos para um total de 122 fogos (32T1+62T2+28T3)

Prevê-se assim a possibilidade de durante este último trimestre de 2023 iniciar o lançamento de concursos públicos de empreitada por parte da CMC, e efetuar 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.

No recente mês de julho de 2023 os sucessivos processos de licenciamento no Urbanismo da CMC tiveram início.

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 em fase de contratação por parte dos serviços competentes da CMC.

Neste âmbito prevê-se desenvolver todos os projetos de especialidades e estudos complementares relativos a um lote no Bairro Marechal Carmona – Fontainhas – Cascais, com um total de 16 fogos (8T1+5T2+3T3), cujo projeto de Arquitetura é de autoria do DPE/DEME, bem como a coordenação e revisão geral de todos os projetos.

Estão já identificados outros terrenos que irão dar origem a novos processos de habitação municipal, como sejam, um terreno na Rua Cabo Joaquim Rebelo nas Fontainhas com potencial para 9 fogos em 580m² de ABC ou um terreno na Rua São José em Alvide com um potencial de 16 fogos em 1425m².

3.2 ACOMPANHAMENTO TÉCNICO

Tem sido prestada a colaboração de acompanhamento técnico ao fornecimento de projetos de obras de urbanização, de infraestruturas urbanas e de obras de edificação para um total de 2 lotes destinados a dois condomínios, um com 27 fogos (9 blocos tipo B c/ 3T2 por bloco – Total 27T2) e outro com 14 fogos (7 blocos tipo A c/ 1T2+1T3duplex por bloco – Total 7T2+7T3duplex) de habitação no Loteamento do Polo Habitacional da Adroana, de autoria do gabinete Turbtek-Arq, contratado pelo Município de Cascais.

O projeto de loteamento tem a sua primeira fase aprovada. Encontram-se em apreciação os projetos de infraestruturas.

Os projetos de execução de arquitetura e especialidades para cada um dos dois blocos tipo encontram-se executados.

Designação da Obra	Tipologias					Área Bruta de Construção Total (m ²)	Custo Estimado da Obra (2000€/m ²)	Data estimada para conclusão do projeto de execução / lançamento do concurso de empreitada
	T0	T1	T2	T3	T3 DUPLEX			
Lote 46 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 47 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 58 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 59 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 71 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 72 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 95 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 96 - Bairro da Cruz Vermelha		3	3			506	1 012 000,00 €	set/23
Lote 21 - Rua da Ara - Talaíde		1	2	3		1171	2 342 000,00 €	set/23
Lote 22 - Rua da Ara - Talaíde			6			1171	2 342 000,00 €	set/23
Rua São Valentim - Parcela B - Abóboda			18	18		2812	5 624 000,00 €	mar/24
Rua Ivone Silva - Alcoitão		7	8	3		2639	5 278 000,00 €	out/23
Lote 7 - Estrada da Abóboda			4	4		1223	2 446 000,00 €	out/23
Bairro Marechal Carmona - Fontainhas		8	5	3		2329	4 658 000,00 €	nov/23
Polo Habitacional da Adroana - Lote 2			7		7	1860	3 720 000,00 €	dez/23
Polo Habitacional da Adroana - Lote 1			27			2360	4 720 000,00 €	dez/23
Infraestruturas do Polo Habitacional da Adroana							495 000,00 €	nov/23
Total	0	40	101	31	7			
			179					

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 caráter 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. ATIVIDADES A DESENVOLVER EM 2024

1.1 PROJETOS

- Aprovação do projeto e início de extensão do ginásio;
- Substituição do equipamento de ginásio
- Estudo solução para instalação de rede de painéis fotovoltaicos nas piscinas;
- Abertura de novas aulas de atividades já existentes no CDMA: Yoga, Pilates,
- Taekwondo, Aquaterapia e 5 novas turmas em diferentes níveis da Escola de Natação
- Abertura de novas Atividades: Fitness Kids e Mobility Flow
- Realização de eventos temáticos:
 - ✓ Semana Natal CDMA
 - ✓ Hello Summer Open Day

1.2 PROGRAMAS MUNICIPAIS (CMC)

- ✓ Séniores em Movimento
- ✓ Nadar a Brincar
- ✓ Cascais Ativo
- ✓ Desenvolvimento Desportivo

1.3 1.3 INTERVENÇÕES

Intervenção	Orçamento Previsto
Reparação de Desumidificadora da Piscina Grande	14 472,75 €
Instalação de Linha de Tratamento de Água nas Piscinas	10 390,00 €
Pintura das Fachadas	18 680,00 €
Substituição de Cadeiras das Bancadas de Assistência nas Piscinas e Regularização de Superfície	8 500,00 €
Instalação de Sistema de Tratamento Adjuvante de Desinfecção Água por Ultravioleta	5 000,00 €

GESTÃO FINANCEIRA – DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS 2024

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 2024 integra os seguintes documentos:

- Orçamento e Plano Orçamental Plurianual: Total de Receita = Total de Despesa = 7.114.789,00€;
- Demonstração Previsional de Resultados por Natureza: Resultado Líquido positivo, antes de impostos (RAI), de 261.059,80€. Após aprovação de contas de 2023 e apuramento do saldo de gerência, este será reconhecido em 2024 através de alteração orçamental por via do reforço da receita. Este reforço da receita, irá permitir reforçar a rubrica da despesa com obras nos bairros, pelo que diminuirá o resultado líquido agora estimado.

Cascais, 11 de outubro de 2023

O Conselho de Administração,

1. ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL 2024

Rubrica	Designação	Orçamento 2023		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2024	2025	2026	2027
	Receita corrente	4 244 512,20	6 389 314,00	6 836 289,00	6 836 289,00	6 836 289,00	6 836 289,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	-	125 650,00	125 650,00	125 650,00	125 650,00	125 650,00
R5	Transferências e subsídios correntes						
R5.1	Transferências Correntes						
R5.1.1	Administrações Públicas						
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	2 000,00	18 500,00	18 500,00	18 500,00	18 500,00
R5.1.1.5	Administração Local	1 269 512,20	3 000 000,00	3 008 139,00	3 008 139,00	3 008 139,00	3 008 139,00
R6	Venda de bens e serviços	2 780 000,00	3 261 664,00	3 684 000,00	3 684 000,00	3 684 000,00	3 684 000,00
R7	Outras receitas correntes	195 000,00	-	-	-	-	-
	Receita de capital	697 500,00	937 600,00	278 500,00	278 500,00	278 500,00	278 500,00
R8	Venda de bens de investimento	697 500,00	930 600,00	270 000,00	270 000,00	270 000,00	270 000,00
R10	Outras receitas de capital	-	7 000,00	8 500,00	8 500,00	8 500,00	8 500,00
	Receita efetiva [1]	4 942 012,20	7 326 914,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00
	Receita não efetiva [2]	-	-	-	-	-	-
	Receita total [3]=[1]+[2]	4 942 012,20	7 326 914,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00

Rubrica	Designação	Orçamento 2023		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2024	2025	2026	2027
	Despesa corrente	3 565 360,00	5 911 744,00	6 229 639,00	6 229 639,00	6 229 639,00	6 229 639,00
D1	Despesas com pessoal						
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	1 033 500,00	1 310 000,00	1 559 240,00	1 559 240,00	1 559 240,00	1 559 240,00
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	9 300,00	9 200,00	10 670,00	10 670,00	10 670,00	10 670,00
D1.3	Segurança Social	272 160,00	336 520,00	408 540,00	408 540,00	408 540,00	408 540,00
D2	Aquisição de bens e serviços	2 150 400,00	4 049 574,00	3 816 189,00	3 816 189,00	3 816 189,00	3 816 189,00
D3	Juros e outros encargos	80 000,00	22 800,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00
D5	Outras despesas correntes	20 000,00	183 650,00	215 000,00	215 000,00	215 000,00	215 000,00
	Despesa de capital	16 000,00	61 370,00	195 150,00	195 150,00	195 150,00	195 150,00
D6	Aquisição de bens de capital	16 000,00	61 370,00	195 150,00	195 150,00	195 150,00	195 150,00
	Despesa efetiva [4]	3 581 360,00	5 973 114,00	6 424 789,00	6 424 789,00	6 424 789,00	6 424 789,00
	Despesa não efetiva [5]	1 148 360,56	1 353 800,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
D10	Despesa com passivos financeiros	1 148 360,56	1 353 800,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
	Despesa total [6]=[4]+[5]	4 729 720,56	7 326 914,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00	7 114 789,00
	Saldo total [3] - [6]	212 291,64	-	-	-	-	-
	Saldo global [1] - [4]	1 360 652,20	1 353 800,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
	Despesa primária	3 501 360,00	5 950 314,00	6 204 789,00	6 204 789,00	6 204 789,00	6 204 789,00
	Saldo corrente	7 809 872,20	12 301 058,00	13 065 928,00	13 065 928,00	13 065 928,00	13 065 928,00
	Saldo de capital	713 500,00	998 970,00	473 650,00	473 650,00	473 650,00	473 650,00
	Saldo primário	292 291,64	22 800,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00

1.1 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS - ORÇAMENTO 2024

1.1.1 Receita

Face à previsão ajustada do Orçamento 2023 a 31.08.2023, sem saldo de gerência, verifica-se uma redução da receita total estimada para 2024, no montante de 1.459.575,00€, justificada, principalmente, por:

- Redução de 831.861,00€ no valor da receita proveniente de contratos – programa com o Município de Cascais (rubrica 06050101);
- Diminuição de 660.600,00€, na rubrica referente à venda de habitações a famílias (090201), prevendo-se a venda de seis fogos a um valor médio unitário de 45.000€, face a 22 fogos previstos para 2023.

Código e descrição	Previsão ajustada a 31.08.2023	Proposta 2024
04 TAXAS MULTAS E OUTRAS PENALIDADES	125 650,00 €	125 650,00 €
040299 - Multas e penalidades diversas	125 650,00 €	125 650,00 €
06 TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	3 857 000,00 €	3 026 639,00 €
06030199 - Outras	17 000,00 €	18 500,00 €
06050101 - Municípios	3 840 000,00 €	3 008 139,00 €
07 VENDAS DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	3 654 114,00 €	3 684 000,00 €
07020804 - Serviços desportivos	1 270 114,00 €	1 300 000,00 €
070301 - Habitações	2 384 000,00 €	2 384 000,00 €
09 VENDAS DE BENS DE INVESTIMENTO	930 600,00 €	270 000,00 €
090210 - Famílias	930 600,00 €	270 000,00 €
13 OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	7 000,00 €	8 500,00 €
130101 - Indemnizações	7 000,00 €	8 500,00 €
1601010100 - Saldo orçamental na posse do serviço	300 894,87 €	- €
TOTAL GERAL	8 875 258,87 €	7 114 789,00 €

Tendo em consideração o comportamento da cobrança de receita proveniente de rendas de habitação, prestações, indemnizações e agravamentos, em termos globais, a respetiva previsão para 2024, no valor total de 2.528.150,00€ (rubricas 070301, 040299 e 06030199), é equivalente à previsão ajustada do Orçamento de 2023, a 31.08.2023.

- **Gestão do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda (CDMA)**

O valor da receita prevista de 1.300.000,00€ (rubrica 07020804) tem por base a previsão ajustada a 31.08.2023, atualizada com base no Índice de Preços no Consumidor (IPC) de 1,0371, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), com referência a agosto de 2023.

- **Contratos- Programa**

A receita prevista, no total de 3.008.139,00€ (rubrica 06050101) corresponde a dois contratos – programa celebrados / a celebrar com o Município de Cascais:

- o Valor 3.000.000,00€: 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;
- o Valor: 8.139,00€: Objeto: apoio ao CDMA (Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda) no âmbito do programa municipal, "Seniores em Movimento" a decorrer no ano de 2024.

1.1.2 Despesa

Da despesa estimada para 2024, no total de 7.114.789,00€, a dotação de 5.806.650,00€ respeita à gestão do parque habitacional e 1.308.139,00€ à gestão do CDMA.

Código e Descrição	Atividade	Previsão ajustada a 31.08.2023	Despesa 2024
01 DESPESAS COM PESSOAL		1 577 637,66 €	1 688 250,00 €
010102 - Órgãos sociais	CE	40 050,00 €	41 200,00 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato	CE	565 410,00 €	589 000,00 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CE	221 845,66 €	259 100,00 €
010109 - Pessoal em qualquer outra situação	CE	132 370,00 €	136 400,00 €
010111 - Representação	CE	7 650,00 €	7 700,00 €
010112 - Suplementos e prémios	CE	44 220,00 €	41 400,00 €
010113 - Subsídio de refeição	CE	74 650,00 €	75 700,00 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CE	163 680,00 €	175 840,00 €
010204 - Ajudas de custo	CE	1 620,00 €	1 620,00 €
010205 - Abono para falhas	CE	1 930,00 €	1 950,00 €
010206 - Formação	CE	2 242,00 €	2 000,00 €
010301 - Encargos com a saúde	CE	14 500,00 €	16 560,00 €
010302 - Outros encargos com a saúde	CE	4 000,00 €	5 200,00 €
010304 - Outras prestações familiares	CE	14 800,00 €	30 000,00 €
0103050201 - Caixa Geral de Aposentações	CE	39 410,00 €	40 550,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CE	240 240,00 €	256 160,00 €
01030901 - Seguros de acidentes no trabalho e doenças	CE	9 020,00 €	7 870,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		4 164 068,45 €	2 811 750,00 €
02010201 - Gasolina	CE	3 600,00 €	4 000,00 €
020107 - Vestuário e artigos pessoais	CE	7 350,00 €	2 000,00 €
020108 - Material de escritório	CE	24 750,00 €	25 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CE	22 463,00 €	10 000,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CE	7 810,00 €	7 000,00 €
020205 - Locação de material de informática	CE	20 280,00 €	132 240,00 €
020206 - Locação de material de transporte	CE	94 150,00 €	121 070,00 €
020209 - Comunicações	CE	31 450,00 €	17 800,00 €
020210 - Transportes	CE	20 000,00 €	29 600,00 €
02021201 - Seguro multirisco	CE	1 000,00 €	1 000,00 €
02021202 - Seguro automovel	CE	7 900,00 €	12 000,00 €
02021204 - Seguro incêndios	CE	24 040,00 €	28 300,00 €
020213 - Deslocações e estadas	CE	10 000,00 €	10 000,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CE	172 390,00 €	250 000,00 €
020215 - Formação	CE	6 000,00 €	8 600,00 €
020216 - Seminários, exposições e similares	CE	1 000,00 €	1 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CE	1 350,00 €	1 350,00 €
02022001 - Assistência ao parque informático	CE	148 520,00 €	125 000,00 €
02022003 - Despesas com condomínios	CE	120 260,00 €	422 000,00 €
02022004 - Obras manutenção bairros sociais	CE	2 480 285,45 €	1 000 000,00 €
02022005 - Despesas com contencioso	CE	21 000,00 €	22 000,00 €
02022006 - Eletricidade espaços comuns	CE	52 240,00 €	26 790,00 €
02022007 - Bairros sociais - Outras despesas	CE	21 180,00 €	22 000,00 €
02022008 - Manutenção técnica	CE	2 000,00 €	2 000,00 €
02022010 - Obras de recuperação Bairros sociais	CE	832 050,00 €	500 000,00 €
020224 - Encargos de cobrança de receitas	CE	11 000,00 €	11 000,00 €
020225 - Outros serviços	CE	20 000,00 €	20 000,00 €
03 JUROS E OUTROS ENCARGOS		182 800,00 €	220 000,00 €
03010302 - Empréstimos de médio e longo prazos	CE	182 800,00 €	220 000,00 €
06 OUTRAS DESPESAS CORRENTES		216 350,00 €	215 000,00 €
0602010199 - Outras	CE	14 700,00 €	15 000,00 €
06020302 - IVA Pago	CE	201 650,00 €	200 000,00 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		103 560,00 €	181 650,00 €
070107 - Equipamento de informática	CE	17 800,00 €	18 000,00 €
070108 - Software informático	CE	65 760,00 €	144 000,00 €
070109 - Equipamento administrativo	CE	5 000,00 €	4 650,00 €
070110 - Equipamento básico	CE	15 000,00 €	15 000,00 €
10 PASSIVOS FINANCEIROS		1 353 800,00 €	690 000,00 €
100603 - Sociedades financeiras - Bancos e outras	CE	1 353 800,00 €	690 000,00 €
TOTAL CE		7 598 216,11 €	5 806 650,00 €
01 DESPESAS COM PESSOAL		277 058,76 €	290 200,00 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato	CDMA	138 000,00 €	142 200,00 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CDMA	26 590,00 €	30 000,00 €
010112 - Suplementos e prémios	CDMA	16 793,76 €	17 000,00 €
010113 - Subsídio de refeição	CDMA	13 170,00 €	13 200,00 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CDMA	28 560,00 €	30 500,00 €
010205 - Abono para falhas	CDMA	4 820,00 €	4 900,00 €
010206 - Formação	CDMA	175,00 €	200,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CDMA	48 950,00 €	52 200,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		989 984,00 €	1 004 439,00 €
020108 - Material de escritório	CDMA	3 940,00 €	4 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CDMA	245 980,00 €	200 000,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CDMA	122 564,00 €	145 000,00 €
020205 - Locação de material de informática	CDMA	- €	7 400,00 €
020208 - Locação de outros bens	CDMA	16 000,00 €	31 000,00 €
020209 - Comunicações	CDMA	9 000,00 €	9 000,00 €
02021203 - Seguro resp civil	CDMA	2 650,00 €	2 700,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CDMA	24 570,00 €	- €
020215 - Formação	CDMA	1 000,00 €	1 400,00 €
020217 - Publicidade	CDMA	9 000,00 €	9 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CDMA	11 000,00 €	12 000,00 €
02022002 - Manutenção ERP	CDMA	4 570,00 €	4 500,00 €
02022005 - Despesas com contencioso	CDMA	500,00 €	500,00 €
02022008 - Manutenção técnica	CDMA	125 210,00 €	125 000,00 €
02022009 - Serv. Orientação ativ. Desportivas	CDMA	414 000,00 €	434 239,00 €
02022010 - Obras de recuperação	CDMA	- €	18 700,00 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		10 000,00 €	13 500,00 €
070109 - Equipamento administrativo	CDMA	5 000,00 €	5 000,00 €
070110 - Equipamento básico	CDMA	5 000,00 €	8 500,00 €
TOTAL CDMA		1 277 042,76 €	1 308 139,00 €
TOTAL GERAL		8 875 258,87 €	7 114 789,00 €

- **Despesas com o Pessoal**

As despesas com o pessoal, estimadas no montante global de 1.978.450,00€, traduzem um aumento de cerca de 124.000,00€ face à dotação ajustada a 31.08.2023.

O referido aumento é justificado pela previsão de alteração da posição remuneratória com base na avaliação de desempenho, bem como pela contratação de novos técnicos. Foi ainda aplicada uma atualização de 3%, correspondente à previsão de aumentos das remunerações para o ano de 2024.

- **Aquisição de Bens e Serviços**

As despesas estimadas com aquisição de bens e serviços, no total de 3.816.189,00€, distribuem-se em:

- Parque habitacional: 2.811.750,00€, dos quais 1.500.000,00€ (rubricas 02022004 e 02022010) correspondem a obras de manutenção e recuperação de habitações, sob gestão da empresa;
- CDMA: 1.004.439€, dos quais 434.239,00€ respeitam aos contratos de prestação de serviços com professores (rubrica 02022009), contendo as restantes rubricas as dotações necessárias ao funcionamento do CDMA.

- **Passivos Financeiros**

A dotação da rubrica 100603, no valor de 690.000,00€, corresponde à previsão de amortizações do empréstimo contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, sendo 420.000,00€ respeitante a amortizações fixas e 270.000,00€ referente a amortizações pontuais.

2. DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZA

Rendimentos e gastos	Períodos	
	2024	2023
Prestações de serviços e concessões	3 684 000,00	3 261 664,00
Transferências e subsídios correntes obtidos	3 008 139,00	3 000 000,00
Fornecimentos e serviços externos	(3 816 189,00)	(4 029 574,00)
Gastos com pessoal	(1 978 450,00)	(1 640 920,00)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	150 000,00	(285 000,00)
Outros rendimentos	191 792,06	1 096 594,52
Outros gastos	(436 521,62)	(1 009 565,82)
Resultados antes das depreciações e gastos de financiamento	802 770,44	393 198,70
Gastos/reversões de depreciação e amortização	(321 710,64)	(256 902,48)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	481 059,80	136 296,22
Juros e gastos similares suportados	(220 000,00)	(42 800,00)
Resultado antes de impostos	261 059,80	93 496,22
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Resultado líquido do período	261 059,80	93 496,22

2.1 NOTAS À DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DE RESULTADOS POR NATUREZA

A elaboração da Demonstração de Resultados assenta nos seguintes pressupostos:

- Execução a 100% das rubricas orçamentais melhor identificadas no Ponto 1.
- Considera como saldos iniciais os saldos finais de 31.08.2023.
- 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 30.09.2023, acrescidas do cálculo das amortizações sobre as variações previstas para 2024 nas seguintes rubricas:

- Despesa referentes às aquisições/adições de bens de capital;
- Receita referente à venda/diminuições de bens de investimento (6 fogos):
desreconhecimento do ativo.

Ativos fixos	Adições	Diminuições	Depreciações do período
Terrenos e recursos naturais		73 445,40 €	
Edifícios e outras construções		220 336,26 €	220 997,04 €
Equipamento básico	15 000,00 €		12 509,40 €
Equipamento de transporte			
Equipamento Administrativo (GH)	22 650,00 €		15 980,70 €
Programas de computador	144 000,00 €		72 223,50 €
TOTAIS	181 650,00 €	293 781,66 €	321 710,64 €

- **Menos valias resultantes da alienação de 6 fogos:**

Resultantes da escritura de 6 fogos e respetivo desreconhecimento do ativo, deduzido das amortizações acumuladas.

Movimentação previsional	Valor
Registo da alienação via classificador da receita	270 000,00 €
Desreconhecimento do ativo	- 293 781,66 €
Dedução de amortizações acumuladas	31 579,20 €
+/- Menos valia prevista	7 797,54 €

- **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 Envolvente;
- ✓ contratos de arrendamento cuja ação executiva já foi extinta e o fogo já se encontra na posse da Cascais Envolvente, mas que permanece por regularizar o valor em dívida para a qual o Tribunal emite notas de incobrabilidade.

Prevê-se, para 2024, considerar incobrável o valor de 436.521,62€. 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 está agora nos 3% face aos 8% a 31.12.2022

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 2024 representa metade da média dos dois últimos anos.

Pre vemos, para 2024, 150.000,00€ 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€.

PARECER DO FISCAL ÚNICO

