CASCAIS
ENVOLVENTE
Gestão Social da Habitação

PLANO DE ATIVIDADES

2025

INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

ÍNDICE

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 2025.

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.

Em 2025 a Cascais Envolvente vai consolidar as novas competências que foram atribuídas pela Câmara Municipal de Cascais no último trimestre de 2024 e iniciar novos projetos, designadamente na gestão do arrendamento acessível, na gestão da residências de estudantes no Mosteiro de Santa Maria do Mar ou de residências para profissionais deslocados.

AÇÃO SOCIAL

1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

1.1 Atualização do Agregado familiar

No ano de **2025**, irão decorrer as Reavaliações da Composição e dos Rendimentos dos Agregados Familiares, nos seguintes bairros:

Freguesia de Alcabideche:

Alcabideche

Cabeço de Bicesse

Calouste Gulbenkian

Pau Gordo

Freguesia de Cascais-Estoril:

Galiza

Novo do Pinhal

Freguesia de São Domingos de Rana:

Brejos

Conceição da Abóboda

Mata da Torre

Miradouro

Polima

Trajouce

Zambujal

Vão ser convocados a atualizar o seu processo, **911** Agregados Familiares, deste número serão excluídas as OST´s e MT´s à data da convocatória.

Esta atividade, para além de fazer cumprir o n.º 3, do art.º 23.º, da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procedeu à alteração 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;

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 2025, os estudos a elaborar correspondem aos bairros definidos no ponto anterior.

2. ATIVIDADES A DESENVOLVER

2.1 Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2024

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
- RSI
- Rede Social

Iremos este ano propor que a Cascais Envolvente faça parte da plataforma envelhecer, por forma a podermos responder às necessidades mais prementes identificadas no levantamento dos idosos com idade igual ou superior a 70 anos, a residirem sozinhos ou com outros elementos com igual idade, nos fogos sob gestão desta empresa municipal, realizado no corrente ano.

2.3 Promoção de Boas Práticas com outras empresas de Habitação Municipal

A partilha de experiências e a vivência in loco, permite o crescimento profissional do corpo técnico, e consequentemente da Cascais Envolvente. A possibilidade de conhecermos projetos que desenvolvem intervenções semelhantes, permite-nos inovar em Cascais com a experiência já testada, com os devidos ajustes à realidade.
Esta articulação promove a melhoria das condições de vida das nossas famílias, incrementa o desenvolvimento de competências dos técnicos e potencia a motivação da equipa, em querer fazer mais e melhor.
Posto isto, o DAS propõe-se a realizar visitas técnicas de curta duração (2/3 dias) a outras empresas municipais, em grupos reduzidos.

2.4 Desenvolvimento de um programa de permutas de fogos

Uma vez identificadas todas as situações dos fogos em sobreocupação e subocupação, e a atualização permanente do quadro de registo, surge a necessidade de elaborar um programa de gestão destas mesmas situações.
A ocupação dos fogos continua a assumir 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, como a um maior conflito entre os elementos da família, sendo essas problemáticas maiores quanto maior a sobreocupação existente.
Face ao exposto, o DAS propõe-se a trabalhar as situações mais graves de subocupação (T5 e T4), por forma a potencializar a devida ocupação, tendo como objetivo final a resolução das situações graves de sobreocupação.

3. PROGRAMAS

3.1 Programa "Espaço para Viver"

O Programa "Espaço para Viver" já implementado de forma coesa no território, apostando-se 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

O programa Piloto + Envolvente – Lotes, surge no âmbito da requalificação dos Edifícios que está a ser levado a cabo e da necessidade de manter as condições dos espaços comuns dos prédios, e consequentemente da população residente, uma vez que desta forma se contribui para segurança dos mesmos, conforto e bem-estar.
Com este trabalho procura-se também quebrar o estigma de residir em habitação pública, tornando os prédios mais agradáveis a quem lá reside, mas também a quem os visita.
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 e salubridade;
- Capacitar os residentes para uma gestão e organização mais autónoma;
- Proporcionar uma maior proximidade e entreajuda entre vizinhos;
Pretende-se testar durante o ano 2025 o Programa, se as obras forem realizadas e concluídas, nos Bairros de Cabeço de Mouro, Galiza e Pau Gordo.

3.3 Programa Em Cada Rua... uma história

A requalificação dos bairros Operário José Luís, São José e Marechal Carmona está a iniciar-se, e com ela, a demolição, reconstrução do espaço e recolocação da população, traz consigo uma comunidade em transformação, representando uma mudança significativa para a comunidade, e com ela, o risco de se perderem histórias do território.
O programa "Histórias de Cascais: Em Cada Rua...uma história", pretende preservar a memória destes bairros e visa recolher histórias associadas ao território e às pessoas do bairro. Através de um guião que conduz à memória, pretende-se construir um storytelling a partir de questões como:
"Que estórias contam a minha rua..."
"Quando aqui cheguei..."
"Quem é que nunca esquecerei..."
O Programa irá desenvolver-se através de:

- Recolha de Testemunhos: o projeto "Em cada rua... Uma história" conta com a participação da comunidade através da recolha de testemunhos;
- Recolha de Fotografias: cedência por parte dos participantes de fotografias antigas do Bairro, assim como fotografias tiradas durante os testemunhos, pelos próprios sobre a sua perspetiva do Bairro;

- Mapeamento Digital: a história dos bairros poderá ser georreferenciada, utilizando uma plataforma digital (GeoCascais) que permite a localização dos testemunhos e a disponibilização para todos os munícipes;

Pretende-se que esta atividade tenha um impacto positivo na comunidade local, promovendo a coesão social e o sentimento de pertença, através da:

Preservação da Memória: Preservar a história e a memória do bairro.

Coesão Social: Promover a coesão social e o sentido de pertença.

Património Cultural: Valorizar o património cultural do bairro.

O Programa irá iniciar-se no Bairro Operário José Luís, pelo facto de apenas existirem 3 agregados familiares que em breve serão realojados; posteriormente e em sintonia com a previsão de início de obras serão os bairros de São José e Marechal Carmona.

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 2025, sairá a primeira listagem de acordo com as candidaturas entregues, sendo a essa data necessário, 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.

5. CALENDARIZAÇÃO

PA 2025 Reavaliação da Composição e dos Rendimentos do agregado familiar	
Galiza	1º Trimestre
Novo do Pinhal	1º Trimestre
Alcabideche	1º Trimestre
Cabeço de Bicesse	1º Trimestre
Calouste Gulbenkian	2º Trimestre
Pau Gordo	2º Trimestre
Cabeço de Mouro	1º trimestre
Brejos	1º Trimestre
Conceição da Abóboda	2º Trimestre
Mata da Torre	2º Trimestre
Miradouro	2º Trimestre
Polima	2º Trimestre
Trajouce	2º Trimestre
Zambujal	2º Trimestre
Outras Atividades	
Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2024	Anual
Participação em Projetos com Entidades Externas	Anual
Programa "Espaço para Viver"	Anual
Promoção de Boas práticas com outras empresas de Habitação	Anual
Projeto Piloto Lotes	Anual
Em cada rua uma história	Anual
Adequação de tipologias (T5e T4)	Anual
Receção, avaliação, validação e atribuição de habitação no Regime de Arrendamento Apoiado	Anual

OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO

O Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação (DOMR) apresenta neste documento as atividades planeadas para o ano de 2025, com o objetivo de garantir a eficiência na manutenção e reabilitação dos cerca de 2.500 fogos sob a responsabilidade da empresa municipal **Cascais Envolvente**. Este plano visa também responder de forma eficaz ao alargamento das responsabilidades do departamento, que se prevê para o próximo ano.
Com o aumento das suas atribuições, especialmente com a inclusão das casas recentemente adquiridas pela **Câmara Municipal de Cascais (CMC)**, destinadas a residências para professores e jovens, bem como o novo regime de arrendamento acessível e a futura integração dos fogos atualmente em construção, torna-se crucial assegurar uma manutenção adequada. A qualidade e segurança para todos os inquilinos continuam a ser a prioridade do DOMR.
A **Câmara Municipal de Cascais** tem vindo a concretizar a sua **Estratégia Local de Habitação**, no âmbito do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**, focando-se particularmente na reabilitação dos bairros, o que tem ajudado significativamente o DOMR a dar resposta aos pedidos dos inquilinos. Esta reabilitação abrange cerca de 65% dos fogos existentes. Em 2025, o DOMR pretende iniciar um plano de manutenção a cinco anos para os edifícios que não foram contemplados pelo PRR, abrangendo intervenções em fachadas, coberturas, áreas comuns, entre outros.
Paralelamente, o departamento planeia dinamizar a área de manutenção corrente dos fogos, com especial enfoque na **manutenção preventiva**, garantindo a conservação adequada das infraestruturas e evitando intervenções mais dispendiosas no futuro. Na **reabilitação de fogos devolutos**, o objetivo é continuar o trabalho iniciado em 2024, assegurando que estas habitações sejam reabilitadas rapidamente para entrega num curto espaço de tempo.
Por fim, o DOMR irá apostar em duas áreas estratégicas: **desmaterialização** e **comunicação e formação**, para melhorar a eficiência dos processos internos e o fomentar a responsabilidade dos inquilinos na conservação do património municipal.

A Câmara Municipal de Cascais tem vindo a concretizar a sua Estratégia Local de Habitação, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), focando-se particularmente na reabilitação dos bairros, o que tem ajudado significativamente o DOMR a dar resposta aos pedidos dos inquilinos. Esta reabilitação abrange cerca de 65% dos fogos existentes. Em 2025, o DOMR pretende iniciar um plano de manutenção a cinco anos para os edifícios que não foram contemplados pelo PRR, abrangendo intervenções em fachadas, coberturas, áreas comuns, entre outros.
Paralelamente, o departamento planeia dinamizar a área de manutenção corrente dos fogos, com especial enfoque na manutenção preventiva, garantindo a conservação adequada das

infraestruturas e evitando intervenções mais dispendiosas no futuro. Na reabilitação de fogos devolutos, o objetivo é continuar o trabalho iniciado em 2024, assegurando que estas habitações sejam reabilitadas rapidamente para entrega num curto espaço de tempo.

1. ATIVIDADES PLANEADAS

1.1 Reabilitação dos Bairros

O estado de conservação dos bairros sob a responsabilidade do DOMR é, em grande parte, consequência da sua idade de construção. Com o passar dos anos, o desgaste natural dos materiais, aliado às diferenças na qualidade construtiva entre épocas distintas, influencia diretamente as condições atuais. Também os níveis de conforto diferem ao longo dos tempos, e aquilo que se procurava nas construções que rondam o final do século XX e início do século XXI, muito diferem daquilo que antes se exigia, quer no início da década de 90, quer, antes, designadamente, nas construções dos anos 30 a 60, do século XX.
Neste contexto, tornou-se claro que é imprescindível realizar obras significativas em vários bairros, não apenas para garantir a sua conservação, mas também para eliminar ou minimizar condições de habitação indigna, em alinhamento com os objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Cascais. A reabilitação destes edifícios pretende melhorar as condições de vida dos residentes, contribuindo para a Estratégia local de habitação.
Para concretizar este objetivo, o Município de Cascais, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, estabeleceu um conjunto de projetos que visam:

- Melhorar as condições funcionais de habitabilidade dos edifícios e habitações, com especial atenção para a eficiência energética.
- Promover o conforto térmico dos fogos.
- Prevenir ou reduzir as patologias dos edifícios, prolongando a sua vida útil.
- Reduzir os custos futuros com manutenção no interior das habitações.
- Valorizar a paisagem urbana e o ambiente envolvente.
- Contribuir para a autoestima da população residente, ao melhorar as suas condições de habitação.

1.2 Reabilitação dos Bairros ao abrigo do PRR

A reabilitação dos edifícios ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) teve início no primeiro semestre de 2024 e tem sido um elemento fundamental para a melhoria das condições de vida dos inquilinos. As intervenções abrangem uma série de melhoramentos importantes, tais como:

- Isolamento térmico nas fachadas dos edifícios, reduzindo a necessidade de consumo de energia.

- Substituição de vãos por vãos com corte térmico, aumentando a eficiência energética e o conforto térmico.
- Renovação das colunas de abastecimento de água nas áreas comuns, assegurando a qualidade e a eficiência do fornecimento.
- Requalificação da iluminação nas áreas comuns, com a implementação de luzes LED e sensores, promovendo uma gestão eficiente do consumo de energia.
- Instalação de painéis fotovoltaicos para produção de energia nas áreas comuns, contribuindo para a sustentabilidade energética.
- Reabilitação ou substituição das coberturas dos edifícios, assegurando a durabilidade e a segurança estrutural.

Todos os concursos de empreitadas de reabilitação ao abrigo do PRR já foram adjudicados, e neste momento, existem a decorrer obras em 8 bairros. A previsão é que, até ao final do primeiro trimestre de 2025, todas as empreitadas estejam em execução.

1.3 Reabilitação dos Bairros sem ser ao abrigo do PRR

Apesar do significativo esforço de reabilitação ao abrigo do PRR, existem bairros e edifícios que, não tendo sido incluídos neste programa, apresentam uma necessidade urgente de conservação. Estes edifícios, de propriedade total do município, requerem intervenções profundas para garantir condições dignas de habitação e segurança estrutural.

Para 2025, o DOMR pretende lançar um plano de reabilitação a cinco anos, focado nos edifícios camarários que não foram abrangidos pelo PRR. Este plano visa resolver problemas estruturais e de manutenção acumulados ao longo dos anos, com destaque para:

- Reabilitação das fachadas, que incluem a substituição de janelas dos fogos. Atualmente, muitos dos edifícios apresentam degradação severa, como fissuras e ausência de manutenção, o que tem resultado em infiltrações recorrentes no interior das habitações.
- Reparação das coberturas dos edifícios para assegurar a sua estanquidade e evitar/resolver infiltrações que possam danificar as habitações.

No que respeita às áreas comuns, o plano inclui:

- Substituição integral das portas de lote, incluindo a instalação de novas soleiras em pedra natural.
- Manutenção e reparação pontual dos corrimãos existentes nas escadas.
- Revestimento integral do pavimento dos patamares, garantindo uma estética renovada e maior durabilidade.
- Substituição/reparação dos vãos envidraçados e das grelhas de ventilação em todos os patamares dos edifícios.
- Remodelação integral do sistema de abastecimento de água, desde a rede de distribuição pública até às entradas dos fogos.

Além destas melhorias, o plano prevê ainda:

- Reformulação do sistema de iluminação nas escadas, com a instalação de iluminação LED, para uma gestão mais eficiente da energia.
- Instalação de sistemas fotovoltaicos para a produção de energia destinada às áreas comuns, reforçando a sustentabilidade e diminuindo os custos de energia para a Cascais Envolvente.

Com este plano, o DOMR pretende garantir que os edifícios não abrangidos pelo PRR sejam reabilitados de forma adequada, promovendo a qualidade de vida dos inquilinos e assegurando que estas infraestruturas estejam preparadas para os desafios futuros.

2. MANUTENÇÃO

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.

Diariamente, o DOMR gere um volume significativo de pedidos de manutenção efetuados pelos inquilinos, sendo que grande parte destas solicitações diz respeito a pequenas reparações nos fogos ou nas áreas comuns. Estes pedidos envolvem essencialmente trabalhos operacionais em cinco áreas principais: serralharia, canalização, carpintaria, obras e eletricidade.

Em 2025, 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.

2.1 Manutenção Preventiva

A manutenção preventiva é essencial para evitar a degradação prematura das infraestruturas e prolongar a vida útil dos edifícios. Em 2025, o DOMR planeia implementar e continuar programas de intervenções preventivas em fogos e prédios, que incluem:

- Inspeção obrigatória das colunas de gás dos prédios, 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 das áreas comuns, garantindo que estas áreas permaneçam seguras, funcionais e esteticamente agradáveis.

2.2 Manutenção Corretiva

No que diz respeito à manutenção corretiva, o DOMR continuará a implementar empreitadas genéricas e contratos de prestação de serviços, 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.

A Brigada de Manutenção, um piquete polivalente, tem sido uma peça-chave para responder rapidamente a necessidades urgentes dos inquilinos, bem como para executar serviços solicitados pelo DOMR, como o emparedamento de fogos devolutos e a instalação de portas bloqueadoras.

Com base nos dados de intervenções realizadas até agora, prevê-se um aumento nas solicitações relacionadas com ruturas e entupimentos em 2025. Estes problemas têm frequentemente levado à necessidade de reabilitar instalações sanitárias e cozinhas, o que, por sua vez, envolve também intervenções nas pinturas das habitações afetadas.

2.3 Reabilitação de Devolutos

A reabilitação de fogos devolutos continuará a ser uma prioridade significativa para o DOMR em 2025, representando uma parte substancial do investimento previsto. Em 2024, o departamento superou as expectativas, prevendo terminar o ano de 2024, com cerca de 80 habitações devolutas, o que corresponde a um aumento de aproximadamente 33% em relação ao número de fogos inicialmente previstos no Plano de Atividades de 2024.

Para o próximo ano, estabelecemos como meta a reabilitação de 100 fogos devolutos, com um custo médio de 25.000 euros por fogo. Assim, o orçamento necessário para a reabilitação de devolutos em 2025 será de 2.500.000 euros, a ser financiado ao abrigo de contratos-programa com o município. Este investimento visa não só a recuperação das habitações, tornando-as habitáveis em curto prazo, mas também garantir a qualidade e segurança dos espaços reabilitados, oferecendo aos futuros inquilinos melhores condições de vida.

2.4 Fiscalização das empreitadas

A fiscalização das empreitadas é uma parte fundamental das atividades do DOMR, especialmente no que toca à reabilitação das frações devolutas. 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 minucioso é crucial para garantir que os prazos estabelecidos em concurso são cumpridos, e que a qualidade dos espaços reabilitados está de acordo com os padrões exigidos.

3. ARMAZÉM DO DOMR

Para o ano de 2025, o DOMR pretende assegurar a disponibilização de um armazém de uso exclusivo para o departamento. Este espaço será essencial para adotar soluções mais sustentáveis e eficientes na gestão dos materiais provenientes das diversas obras realizadas.
O armazém permitirá o armazenamento de materiais retirados das obras do PRR, como, por exemplo, fechos das janelas, bem como de materiais resultantes das reabilitações de fogos devolutos, como portas de armários de cozinha, que poderão ser reaproveitados noutros fogos em futuras intervenções. Este reaproveitamento de materiais não só promove uma abordagem mais económica, como também contribui para a redução de desperdício e uma maior sustentabilidade ambiental nas operações do DOMR.
Com a criação deste espaço, será possível gerir de forma mais eficaz os recursos, otimizando o uso de materiais e minimizando o impacto ambiental das obras, além de permitir uma resposta mais rápida e eficiente às necessidades de manutenção e reabilitação dos fogos municipais.

4. DESMATERIALIZAÇÃO

Em 2025, o DOMR pretende dar um passo decisivo no processo de desmaterialização, adotando a utilização plena da plataforma "Gihabita", para eliminar o uso de papel nas suas operações. Este sistema digital será essencial para otimizar a gestão de projetos, o acompanhamento das obras e o controlo das petições submetidas pelos inquilinos.
Acreditamos que a transição para um processo totalmente digital permitirá não apenas uma gestão mais eficiente e ágil das diversas atividades do departamento, como também promoverá uma maior transparência e organização na monitorização das obras e intervenções realizadas. Com a desmaterialização, esperamos ainda melhorar o acompanhamento em tempo real dos projetos e empreitadas, facilitando a comunicação entre as equipas e acelerando a resposta às necessidades identificadas.

5. COMUNICAÇÃO E FORMAÇÃO AOS INQUILINOS

Em 2025, o DOMR gostaria de trabalhar o tema da comunicação e formação direcionada aos inquilinos, duma forma transversal a toda a empresa Cascais Envolvente, com o objetivo de

promover a boa utilização dos edifícios e fomentar melhores hábitos de uso das habitações municipais. Esta abordagem visa garantir que os inquilinos compreendam a importância de preservar o património, tanto dentro das suas habitações como nas áreas comuns.

As iniciativas planeadas incluem:

- Desenvolvimento de canais de comunicação para sensibilizar os inquilinos sobre a correta utilização dos edifícios. Exemplo: elaboração de um "Manual de Utilização para as Habitações Municipais", entregue a todos os inquilinos. Este manual servirá como uma ferramenta de orientação sobre os cuidados a ter para preservar o património municipal, dentro e fora das habitações, contribuindo para a sua conservação e prolongamento da vida útil.
- Criação de um programa de formação obrigatória para todos os novos inquilinos, no momento da assinatura do contrato. Este programa incluirá uma componente de sensibilização ambiental e boas práticas de utilização das habitações, bem como um acompanhamento contínuo para garantir que as orientações são seguidas.
- Medição da satisfação dos residentes das novas habitações, com o objetivo de avaliar a qualidade de vida proporcionada pelas intervenções realizadas e identificar áreas de melhoria no acompanhamento dos inquilinos.

6. CONCLUSÃO

O DOMR está plenamente comprometido com a implementação deste plano de atividades para 2025, assumindo o compromisso de garantir a execução das iniciativas delineadas. No entanto, a concretização deste objetivo depende da disponibilidade adequada de verbas e recursos necessários.

Manteremos sempre o foco na qualidade das intervenções realizadas, bem como na otimização dos recursos, assegurando que cada investimento contribui efetivamente para a melhoria das condições de habitabilidade dos nossos inquilinos e para a preservação do património municipal.

Acreditamos que, com a colaboração de todas as partes envolvidas, será possível alcançar os objetivos traçados e proporcionar um ambiente habitacional mais sustentável e confortável para a comunidade.

DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS

A Estratégia Local de Habitação para o Município de Cascais (ELH), regulado pela Portaria n. 230/2018, 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.

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 parqueamento, 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 mês de agosto/2022, e os contratos foram outorgados no final do mês de dezembro/2022.

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.

Após um ano de trabalho em 2023, durante 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 17 fogos – 3T1+13T2+1T3);

13 – Rua Cabo Joaquim Rebelo – Fontainhas - Cascais (Edifício com 9 fogos – 9T1);

Temos então em curso concursos de empreitada para um total de 271 fogos (96T1+143T2+32T3)

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 contratadas por parte dos serviços competentes da CMC.

Estão já identificados outros terrenos que irão dar origem a novos processos de habitação municipal, como sejam, 3 lotes de terreno fruto de alteração ao Alvará da Rua da Ara em Talaíde com potencial para um total 27 fogos, 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, e ainda um conjunto de terrenos na Rua de São José (norte) nas Fontainhas em Cascais e cuja capacidade irá ser apurada no âmbito de uma Unidade de Execução a ser elaborada pela CMC.

Durante o passado mês de março foi preparado um concurso público por lotes para a prestação de serviços de fiscalização e coordenação de segurança em obra destinado às futuras obras dos concursos de empreitada já lançados, o qual se encontra em fase de apreciação de propostas.

Desde junho que têm sido apuradas as propostas de adjudicação das empreitadas cujos concursos vão atingindo o seu desfecho favorável.

Durante o mês de setembro foram efetuadas as primeiras consignações de obras que irão ser acompanhadas pela Direção Municipal de Obras e Manutenção (DMOM) da CMC.

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 e foi concluída a revisão de projeto.

Designação/Localização	Nº Fogos	Tipologia					Orçamento PR		Valor Orçamentado	SPO	Nº FOC CONTRATO PUBLICA	RE	Entidade Executora	Fase Obra	Prazo	Data Início (Data Original) (Data Início Revisto)	Data Conclusão	UO Gestora	UO Gestora
		T0	T1	T2	T3	T4	Submissão	Aprovação											
I. PROJETOS INTEGRADOS NO PROGRAMA 1º DIREITO (28.03.2024)																			
CONSTRUÇÃO NOVA																			
A2000€																			
Rua Bento Jesús Caraballo, Lote 1 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24		1.000.000,00	nº 19/2024	29/08/2024		Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais, Lda	20	Dois Anos (Prorrogável por mais um ano)	01/2024		DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Gonçalo Velho Cabral, Lote 2 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24			nº 20/2024	29/08/2024							DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Bento Jesús Caraballo, Lote 3 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24		1.000.000,00	nº 21/2024	29/08/2024		Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais, Lda	20	Dois Anos (Prorrogável por mais um ano)	01/2024		DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Bento Jesús Caraballo, Lote 4 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24			nº 22/2024	29/08/2024							DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Bento Jesús Caraballo, Lote 1 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24		1.000.000,00	nº 23/2024	29/08/2024		Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais, Lda	20	Dois Anos (Prorrogável por mais um ano)	01/2024		DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Bento Jesús Caraballo, Lote 2 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24			nº 24/2024	29/08/2024							DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Travessa Manuel Gomes da Costa, Lote 1 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24		1.000.000,00	nº 25/2024	29/08/2024		Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais, Lda	20	Dois Anos (Prorrogável por mais um ano)	01/2024		DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Travessa Manuel Gomes da Costa, Lote 2 - Bairro da Alvorada	6		3	3			12/2/24			nº 26/2024	29/08/2024							DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Sá Nogueira	18		7	8	3		22/5/24		1.000.000,00	nº 27/2024	19/08/2024	11/12/2024	Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais	43	720 Dias	10/2024	no 2º	DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Gil Eanes - Bairro da Quinta do Gerano	35		8	5	3		22/5/24		3.000.000,00	nº 28/2024	26/08/2024		Promovendo Habitações Populares, Planeamos e Construímos	80				DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
GRANDE REPARAÇÃO																			
ONERAÇÃO																			
S. DOMINGOS RANA																			
Lote 2 - Rua Sá Nogueira	32		3	8	3		22/5/24		1.000.000,00	nº 29/2024	19/08/2024	11/12/2024	Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos	38	720 Dias	10/2024	no 2º	DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Gil Eanes - Bairro da Quinta do Gerano	8			4	4		06/6/24		1.000.000,00	nº 30/2024	26/08/2024	11/12/2024	Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos	34	720 Dias (Prorrogável por mais um ano)	10/2024	no 2º	DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
II. PROGRAMA (Oportunidade PR)																			
CONSTRUÇÃO NOVA																			
A2000€																			
GRANDE REPARAÇÃO																			
ONERAÇÃO																			
Rua Bento Jesús Caraballo	20		14	6					3.000.000,00	WAGO/WAGO/WAGO/WAGO	20/08/2024		Promovendo Habitações Populares, Planeamos e Construímos	100				DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Vasco da Gama	12		3	3	3				4.000.000,00	WAGO	20/08/2024		Promovendo Habitações Populares, Planeamos e Construímos	52				DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Rua Gonçalo Velho Cabral	12		12						2.000.000,00	WAGO	20/08/2024		Promovendo Habitações Populares, Planeamos e Construímos	52				DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
S. DOMINGOS RANA																			
Lote 1 - Rua Sá Nogueira (Bairro da Quinta do Gerano)	32			16	16				1.000.000,00	nº 31/2024	19/08/2024	11/12/2024	Grupo Federado Investimos, Planeamos e Construímos Habitações Sociais	48	Treina Hotéis Rana, SA	03/2024	no 2º	DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
Lote 2 - Rua Sá Nogueira	27			27					3.000.000,00	WAGO/WAGO/WAGO/WAGO/WAGO/WAGO	20/08/2024		Promovendo Habitações Populares, Planeamos e Construímos	48				DIH - Gestão Urbana NW	DHM Gestão Habitacional Oeste
TOTAL	28	6	92	94	8	6													

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 Envolvente 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 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 atividade 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 propôs 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 dos planos de atividades anuais e plurianuais

1- A faturação do CDMA em 2024 até 31/8/2023 foi de 775 851,96€, cresceu 14,20% em relação ao período homologo do ano de 2023 que foi 665 649,48€ pelo que se prevê um volume total de aproximadamente 1.160.000,00€ até final de dezembro de 2024;
2- Para o ano de 2025 estimamos uma receita de 1.307.552,32€ com base na média dos últimos 21 meses, atualizado com o IPC de agosto (1,86%);
3- Encontra-se em estudo a solução de instalação de rede de painéis fotovoltaicos nas piscinas bem como o recurso a equipamento que represente uma poupança nos consumos energéticos como bombas de calor;
4- Em fase de aprovação pela CMC projeto de extensão do ginásio que permitirá 50% mais de utentes naquele espaço;
5- Abertura de novas aulas de atividades já existentes no CDMA: Yoga, Pilates, Hidroginástica
6- Realização de eventos temáticos:
-Semana Natal CDMA - 16 a 22 dezembro;
-Hello Summer Open Day - final de maio/inicio de junho.

1.2 Projetos dos orçamentos anuais, incluindo estimativa das operações financeiras com o Estado e autarquias locais;

-Contrato Programa Séniores em Movimento:
Projeção de orçamento 2024-25 = 7.911,00€
-Contrato Programa Nadar a Brincar:
Projeção de orçamento 2024-25 = 12.800,00€
-Contrato Programa Cascais Ativo:
Projeção de orçamento 2024-25 = 420,00€
-Contrato Programa de Desenvolvimento Desportivo:
Projeção de orçamento 2024-25 = 35.000,00€

1.3 Espaços exteriores:

1- O DGEPD tem em curso um levantamento das necessidades de intervenção nos espaços públicos afetos aos bairros gestão CE
2- Prevemos uma verba de 15.000,00€ para projetos

3- Os trabalhos a realizar serão articulados com a Cascais Próxima

1.4 Planos de investimento:

Intervenção	Orçamento	Financiamento
Campos de Padel - Projecto Arquitectura	10.000,00 €	CE
Substituição de Pavimento do Estúdio 1	5.000,00 €	CE
Substituição de Jogo de Halteres e Suporte para Ginásio	3.500,00 €	CE
Substituição e Acondicionamento de Sistema de Som Bosch	2.925,00 €	CE
Reabilitação de Linha Automática de Tratamento de Água	30.000,00 €	CE
Necessidades Identificadas para conformidade com as MAP - Detetor Combustível	3.000,00 €	CE
Necessidades Identificadas para conformidade com as MAP - Rampa de Acesso Bancadas	500,00 €	CE
Projetos de adaptação para espaços exteriores	15.000,00€	CE

GESTÃO FINANCEIRA – DEMONSTRAÇÕES PREVISIONAIS 2025

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 2025 integra os seguintes documentos:

- Orçamento e Plano Orçamental Plurianual: Total de Receita = Total de Despesa = 8.644.610,00€;
- Demonstração Previsional de Resultados por Natureza: Resultado Líquido positivo, antes de impostos (RAI), de 27.762,07€.

Cascais, 16 de outubro de 2024

O Conselho de Administração,

1. ORÇAMENTO E PLANO ORÇAMENTAL PLURIANUAL 2025

Rubrica	Designação	Orçamento 2024		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2025	2026	2027	2028
	Receita corrente	**6 389 314,00**	**6 836 289,00**	**8 104 470,00**	**8 104 470,00**	**8 104 470,00**	**8 104 470,00**
R3	Taxas, multas e outras penalidades	125 650,00	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	18 500,00
R5.1.1.5	Administração Local	3 000 000,00	3 008 139,00	3 556 140,00	3 556 140,00	3 556 140,00	3 556 140,00
R6	Venda de bens e serviços	3 261 664,00	3 684 000,00	4 404 180,00	4 404 180,00	4 404 180,00	4 404 180,00
R7	Outras receitas correntes	-	-	-	-	-	-
	Receita de capital	**937 600,00**	**278 500,00**	**540 140,00**	**540 140,00**	**540 140,00**	**540 140,00**
R8	Venda de bens de investimento	930 600,00	270 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00
R10	Outras receitas de capital	7 000,00	8 500,00	90 140,00	90 140,00	90 140,00	90 140,00
	Receita efetiva [1]	**7 326 914,00**	**7 114 789,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**
	Receita não efetiva [2]	-	-	-	-	-	-
	Receita total [3]=[1]+[2]	**7 326 914,00**	**7 114 789,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**

Rubrica	Designação	Orçamento 2024		Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	Período	2025	2026	2027	2028
	Despesa corrente	**5 911 744,00**	**6 229 639,00**	**7 935 820,00**	**7 935 820,00**	**7 935 820,00**	**7 935 820,00**
D1	Despesas com pessoal						
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	1 310 000,00	1 559 240,00	2 044 068,03	2 044 068,03	2 044 068,03	2 044 068,03
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	9 200,00	10 670,00	11 480,08	11 480,08	11 480,08	11 480,08
D1.3	Segurança Social	336 520,00	408 540,00	522 357,52	522 357,52	522 357,52	522 357,52
D2	Aquisição de bens e serviços	4 049 574,00	3 816 189,00	5 008 634,37	5 008 634,37	5 008 634,37	5 008 634,37
D3	Juros e outros encargos	22 800,00	220 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00
D5	Outras despesas correntes	183 650,00	215 000,00	239 280,00	239 280,00	239 280,00	239 280,00
	Despesa de capital	**61 370,00**	**195 150,00**	**113 790,00**	**113 790,00**	**113 790,00**	**113 790,00**
D6	Aquisição de bens de capital	61 370,00	195 150,00	113 790,00	113 790,00	113 790,00	113 790,00
	Despesa efetiva [4]	**5 973 114,00**	**6 424 789,00**	**8 049 610,00**	**8 049 610,00**	**8 049 610,00**	**8 049 610,00**
	Despesa não efetiva [5]	**1 353 800,00**	**690 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**
D10	Despesa com passivos financeiros	1 353 800,00	690 000,00	595 000,00	595 000,00	595 000,00	595 000,00
	Despesa total [6]=[4]+[5]	**7 326 914,00**	**7 114 789,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**	**8 644 610,00**
	Saldo total [3] - [6]	-	-	-	-	-	-
	Saldo global [1] - [4]	**1 353 800,00**	**690 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**	**595 000,00**
	Despesa primária	5 950 314,00	6 204 789,00	3 501 360,00	3 501 360,00	3 501 360,00	3 501 360,00
	Saldo corrente	477 570,00	606 650,00	168 650,00	168 650,00	168 650,00	168 650,00
	Saldo de capital	876 230,00	83 350,00	426 350,00	426 350,00	426 350,00	426 350,00
	Saldo primário	22 800,00	220 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00

1.1 Notas às Demonstrações Previsionais - Orçamento 2025

1.1.1 Receita

Face à previsão ajustada do Orçamento 2024, a 30.09.2024, sem saldo de gerência, verifica-se um aumento da receita total estimada para 2025, no montante de 204.788,31€, justificada, em grande medida, pelas seguintes variações:

- Aumento de 262.620,00€ na estimativa da receita respeitante às rendas das

habitações;

- Redução de 195.389,30€ no valor da receita proveniente de contratos – programa com o Município de Cascais (rubrica 06050101);
- Aumento de 180.000,00€ na rubrica referente à venda de habitações a famílias (090201), prevendo-se a venda de dez fogos a um valor médio unitário de 45.000€, face a 6 fogos previstos para 2024.

Código e descrição	Previsão ajustada a 30.09.2024	Proposta 2025
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	**3 770 029,30 €**	**3 574 640,00 €**
06030199 - Outras	18 500,00 €	18 500,00 €
06050101 - Municípios	3 751 529,30 €	3 556 140,00 €
07 VENDAS DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	**4 184 000,00 €**	**4 404 180,00 €**
07020804 - Serviços desportivos	1 350 000,00 €	1 307 560,00 €
070301 - Habitações	2 834 000,00 €	3 096 620,00 €
09 VENDAS DE BENS DE INVESTIMENTO	**270 000,00 €**	**450 000,00 €**
090210 - Famílias	270 000,00 €	450 000,00 €
13 OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	**90 142,39 €**	**90 140,00 €**
130101 - Indemnizações	90 142,39 €	90 140,00 €
TOTAL GERAL	**8 439 821,69 €**	**8 644 610,00 €**

Gestão do Parque Habitacional

O valor da receita prevista de 3.096.620,00€ (rubrica 070301) compreende 2.482.676,25€ no âmbito do rendimento apoiado e 613.943,75€, respeitante aos novos regimes de arrendamento que estarão em vigor a partir do ano de 2025.

Gestão do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda (CDMA)

O valor da receita prevista de 1.307.560,00€ (rubrica 07020804) tem por base a média das cobranças dos últimos 21 meses (janeiro 2023 a setembro 2024), atualizada com base na taxa de variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor (IPC) de 1,86%, publicada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), com referência a agosto de 2024.

Contratos - Programa

A receita prevista, no total de 3.556.140,00€ (rubrica 06050101) corresponde aos contratos – programa celebrados / a celebrar com o Município de Cascais:

- 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;
- Valor 500.000,00€: 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 56.140,00€: contratos no âmbito da gestão do CDMA.

1.1.2 Despesa

Da despesa estimada para 2025, no total de 8.644.610,00€, a dotação de 7.126.813,72€ respeita à gestão do parque habitacional; 1.363.700,00€ à gestão do CDMA; e 154.096,28€ é referente à gestão do Mosteiro de Santa Maria do Mar.

Código e Descrição	Atividade	Previsão ajustada a 30.09.2024	Despesa 2025
01 DESPESAS COM PESSOAL		**2 008 995,41 €**	**2 199 205,76 €**
010102 - Órgãos sociais	CE	51 365,00 €	52 525,06 €
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	CE	754 700,41 €	779 723,74 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CE	259 115,00 €	324 597,33 €
010109 - Pessoal em qualquer outra situação	CE	148 384,00 €	183 049,50 €
010111 - Representação	CE	8 104,00 €	8 102,23 €
010112 - Suplementos e prémios	CE	52 890,00 €	72 894,64 €
010113 - Subsídio de refeição	CE	87 808,00 €	96 214,36 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CE	210 634,00 €	222 344,57 €
010204 - Ajudas de custo	CE	288,00 €	1 620,00 €
010205 - Abono para falhas	CE	1 932,00 €	1 927,64 €
010206 - Formação	CE	4 000,00 €	1 800,00 €
010301 - Encargos com a saúde	CE	16 560,00 €	16 560,00 €
010302 - Outros encargos com a saúde	CE	5 729,00 €	4 010,50 €
010304 - Outras prestações familiares	CE	30 000,00 €	30 000,00 €
0103050201 - Caixa Geral de Aposentações	CE	32 742,00 €	31 544,43 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CE	334 784,00 €	360 291,76 €
01030901 - Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	CE	9 960,00 €	12 000,00 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		**3 923 431,92 €**	**3 876 967,96 €**
02010201 - Gasolina	CE	6 000,00 €	6 000,00 €
020107 - Vestuário e artigos pessoais	CE	4 500,00 €	4 500,00 €
020108 - Material de escritório	CE	25 000,00 €	25 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CE	15 000,00 €	13 000,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CE	9 000,00 €	13 000,00 €
020205 - Locação de material de informática	CE	53 740,00 €	73 700,00 €
020206 - Locação de material de transporte	CE	81 882,30 €	85 687,96 €
020209 - Comunicações	CE	33 800,00 €	10 200,00 €
020210 - Transportes	CE	29 600,00 €	25 000,00 €
02021201 - Seguro multiriscos	CE	1 000,00 €	300,00 €
02021202 - Seguro automóvel	CE	17 000,00 €	12 000,00 €
02021204 - Seguro incêndios	CE	28 300,00 €	32 000,00 €
020213 - Deslocações e estadas	CE	5 000,00 €	3 000,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CE	211 403,00 €	163 000,00 €
020215 - Formação	CE	8 600,00 €	8 600,00 €
020216 - Seminários, exposições e similares	CE	1 000,00 €	1 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CE	1 350,00 €	1 000,00 €
02022001 - Assistência ao parque informático	CE	145 200,00 €	103 580,00 €
02022003 - Despesas com condomínios	CE	222 000,00 €	374 400,00 €
02022004 - Obras manutenção bairros sociais	CE	1 544 791,37 €	1 500 000,00 €
02022005 - Despesas com contencioso	CE	17 200,00 €	20 000,00 €
02022006 - Eletricidade espaços comuns	CE	56 790,00 €	22 000,00 €
02022007 - Bairros sociais - Outras despesas	CE	22 000,00 €	23 000,00 €
02022008 - Manutenção técnica	CE	2 000,00 €	17 000,00 €
02022010 - Obras de recuperação	CE	1 339 675,25 €	1 300 000,00 €
020224 - Encargos de cobrança de receitas	CE	12 000,00 €	12 000,00 €
020225 - Outros serviços	CE	29 600,00 €	28 000,00 €
03 JUROS E OUTROS ENCARGOS		**220 000,00 €**	**110 000,00 €**
03010302 - Empréstimos de médio e longo prazos	CE	220 000,00 €	110 000,00 €
06 OUTRAS DESPESAS CORRENTES		**219 000,00 €**	**239 280,00 €**
0602010199 - Outras	CE	19 000,00 €	14 280,00 €
06020302 - IVA Pago	CE	200 000,00 €	225 000,00 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		**207 237,70 €**	**106 360,00 €**
070106 - Material de transporte	CE	49 187,70 €	- €
070107 - Equipamento de informática	CE	8 400,00 €	25 000,00 €
070108 - Software informático	CE	144 000,00 €	75 360,00 €
070109 - Equipamento administrativo	CE	4 650,00 €	5 000,00 €
070110 - Equipamento básico	CE	1 000,00 €	1 000,00 €
10 PASSIVOS FINANCEIROS		**690 000,00 €**	**595 000,00 €**
100603 - Sociedades financeiras - Bancos e outras instituições financeiras	CE	690 000,00 €	595 000,00 €
TOTAL CE		**7 268 665,03 €**	**7 126 813,72 €**
01 DESPESAS COM PESSOAL		**325 849,00 €**	**338 953,59 €**
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	CDMA	162 783,00 €	182 387,62 €
010106 - Pessoal contratado a termo	CDMA	23 958,00 €	18 261,41 €
010112 - Suplementos e prémios	CDMA	26 815,00 €	22 548,58 €
010113 - Subsídio de refeição	CDMA	15 512,00 €	15 735,10 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	CDMA	31 447,00 €	33 440,27 €
010205 - Abono para falhas	CDMA	5 475,00 €	5 432,44 €
010206 - Formação	CDMA	200,00 €	500,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	CDMA	59 659,00 €	60 648,17 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		**1 111 039,00 €**	**1 017 316,41 €**
020108 - Material de escritório	CDMA	4 000,00 €	4 000,00 €
020201 - Encargos das instalações	CDMA	300 000,00 €	240 000,00 €
020202 - Limpeza e higiene	CDMA	150 000,00 €	120 000,00 €
020205 - Locação de material de informática	CDMA	7 400,00 €	1 000,00 €
020208 - Locação de outros bens	CDMA	31 000,00 €	7 500,00 €
020209 - Comunicações	CDMA	9 000,00 €	9 000,00 €
02021203 - Seguro resp civil	CDMA	2 700,00 €	2 500,00 €
020214 - Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	CDMA	14 800,00 €	25 000,00 €
020215 - Formação	CDMA	1 400,00 €	1 400,00 €
020217 - Publicidade	CDMA	14 300,00 €	12 000,00 €
020218 - Vigilância e segurança	CDMA	12 000,00 €	14 000,00 €
02022002 - Manutenção ERP	CDMA	4 500,00 €	5 000,00 €
02022005 - Despesas com contencioso	CDMA	500,00 €	500,00 €
02022008 - Manutenção tecnica	CDMA	139 950,00 €	140 000,00 €
02022009 - Serv. Orientação ativ. Desportivas	CDMA	400 739,00 €	360 000,00 €
02022010 - Obras de recuperação	CDMA	18 750,00 €	75 416,41 €
07 AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL		**13 500,00 €**	**7 430,00 €**
070109 - Equipamento administrativo	CDMA	5 000,00 €	1 000,00 €
070110 - Equipamento básico	CDMA	8 500,00 €	6 430,00 €
TOTAL CDMA		**1 450 388,00 €**	**1 363 700,00 €**
01 DESPESAS COM PESSOAL		**- €**	**39 746,28 €**
010104 - Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	MSMM	- €	26 355,48 €
010106 - Pessoal contratado a termo	MSMM	- €	0,00 €
010112 - Suplementos e prémios	MSMM	- €	0,00 €
010113 - Subsídio de refeição	MSMM	- €	1 495,56 €
010114 - Subsídio de férias e de Natal	MSMM	- €	4 392,58 €
010206 - Formação	MSMM	- €	200,00 €
0103050202 - Segurança social - Regime geral	MSMM	- €	7 302,66 €
02 AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS		**- €**	**114 350,00 €**
020121 - Outros bens	MSMM	- €	6 300,00 €
020201 - Encargos das instalações	MSMM	- €	73 340,00 €
020209 - Comunicações	MSMM	- €	8 160,00 €
020217 - Publicidade	MSMM	- €	15 000,00 €
02022008 - Manutenção técnica	MSMM	- €	11 550,00 €
TOTAL MSMM		**- €**	**154 096,28 €**
TOTAL GERAL		**8 719 053,03 €**	**8 644 610,00 €**

Despesas com o Pessoal

As despesas com o pessoal, estimadas no montante global de 2.577.905,63€, traduzem um aumento de cerca de 243.000,00€ face à dotação ajustada a 30.09.2024.
O referido aumento é justificado pela previsão de alteração da posição remuneratória com base na avaliação de desempenho (32.186,00€), bem como pela despesa de 14 meses relativa à contratação de novos técnicos nos últimos meses de 2024 (139.104,00€). Foi ainda aplicada uma atualização de 3%, correspondente à previsão de aumentos das remunerações para o ano de 2025 (72.927,82€).

Aquisição de Bens e Serviços

As despesas previstas com aquisição de bens e serviços, no total de 5.008.634,37€, distribuem-se em:
- Parque habitacional: 3.876.967,96€, dos quais 2.800.000,00€ (rubricas 02022004 e 02022010) correspondem a obras de manutenção e recuperação de habitações, sob gestão da Cascais Envolvente;
- CDMA: 1.017.316,41€, dos quais 360.000,00€ respeitam aos contratos de prestação de serviços com professores (rubrica 02022009) e 500.000,00€ referem-se a despesas com eletricidade, gás, limpeza e higiene e manutenção técnica (rubricas 020201, 020202 e 02022008);
- MSMM: 114.350,00€, dos quais 73.340,00€ são relativos a despesas com instalações.

Passivos Financeiros

A dotação da rubrica 100603, no valor de 595.000,00€, corresponde à previsão de amortizações do empréstimo contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, sendo 145.000,00€ respeitante a amortizações fixas e 450.000,00€ referente a amortizações pontuais.

1.1.3. Novos Projetos

- **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.

A Cascais Envolvente será responsável pela sua gestão, pelo que, o plano de atividades para 2025 inclui a seguinte previsão de receita:

Receita

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 509,26€ Valor renda máxima: 89,12€
- Rendas não bolseiros - Art.º 4º b): 65% do IAS 509,26€ Valor renda máxima: 331,02€
- Considerámos 50% Bolseiros e 50% não Bolseiros.
-

Arrendamento de quartos fora do período letivo

- Arrendamento de quartos a 40€/dia. Base: Valor praticado por pousadas da juventude

N. quartos	Periodo em meses		Valor mensal	Valor anual
21	Ano letivo Bolseiros	9	85,00 €	16 065,00 €
20	Ano letivo não Bolseiros	9	330,00 €	59 400,00 €
41	Época Balnear	3	1 200,00 €	147 600,00 €
Previsão de receita corrente - arrendamento de quartos				**223 065,00 €**

Faturação de eventos:

- Realização de eventos com aluguer de sala para conferências, e não tendo dados que nos permita fazer uma previsão, estimamos 300€/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.

Regime	n. vezes ano	Valor mensal	Valor anual
Aluguer de sala	6	200,00 €	1 200,00 €
Outros eventos	12	200,00 €	2 400,00 €
Previsão de receita exploração do espaço			**3 600,00 €**

Previsão de receita anual:

41 Quartos - Periodo letivo	75 465,00 €
41 quartos - Época balnear	147 600,00 €
Eventos - Aluguer de sala e outros	3 600,00 €
Previsão de receita anual	**226 665,00 €**

Despesa:

Despesa estimada para o MSMM, com base em informação fornecida pela SASULisboa, responsáveis por assegurar o alojamento de estudantes e docentes da Universidade de Lisboa.

As despesas com o pessoal consideram uma técnica superior e dois assistentes técnicos.

Instalações	73 332,00 €
Comunicações	8 160,00 €
Conservação e Manutenção	11 550,00 €
Material e utensilios	6 300,00 €
Comunicação e Imagem	15 000,00 €
Pessoal	73 350,00 €
Previsão de despesa anual	**187 692,00 €**

Resultado estimado: 38.973, 00€

- **Moradias atribuídas a Profissionais deslocados**

Para dar resposta às necessidades dos profissionais deslocados, e tendo em vista o aumento da oferta de habitação a preços reduzidos para estes profissionais, o Município de Cascais disponibiliza quatro moradias atribuídas em regime de habitação partilhada.

A Cascais Envolvente é responsável pela sua gestão, pelo que, o plano de atividades para 2025 inclui a seguinte previsão de receita:

Receita

Rendas a faturar aos profissionais deslocados:

Os docentes que celebrem contratos de arrendamento, pagam uma renda mensal de 250€, renda esta que inclui despesas com água, eletricidade, internet e Gás.

Consideramos 10 meses, 01 de outubro a 31de julho.

Casa	N. quartos	Periodo letivo - meses		Valor mensal	Valor anual
Cobre	4	Out a julho	10	1 000,00 €	10 000,00 €
Torre	4	Out a julho	10	1 000,00 €	10 000,00 €
Tires	3	Out a julho	10	750,00 €	7 500,00 €
Bicesse	3	Out a julho	10	750,00 €	7 500,00 €
Previsão de receita corrente					**35 000,00 €**

Arrendamento de moradias fora do período letivo:

Valor mensal de arrendamento estimado tendo como base dados retirados do Idealista e Imovirtual. T4 a 115€/dia e T3 a 95€/dia.

Considerámos 2 meses. Agosto e setembro.

Casa	Periodo de férias - meses		Valor mês *	Total
Cobre	agosto e setembro	2	3 450,00 €	6 900,00 €
Torre	agosto e setembro	2	3 450,00 €	6 900,00 €
Tires	agosto e setembro	2	2 700,00 €	5 400,00 €
Bicesse	agosto e setembro	2	2 700,00 €	5 400,00 €
Previsão de receita corrente				**24 600,00 €**

Previsão de receita anual:

14 Quartos - Periodo letivo	35 000,00 €
4 casas - Época balnear	24 600,00 €
Previsão de receita anual	**59 600,00 €**

Despesa

Despesa estimada com base nos consumos anuais que a Cascais Envolvente tem com fogos em situações semelhantes.

Despesa	por casa	Total 4 casas
Gas	550,00 €	2 200,00 €
Eletricidade	750,00 €	3 000,00 €
Agua	1 200,00 €	4 800,00 €
Internet	300,00 €	1 200,00 €
Limpeza	1 250,00 €	5 000,00 €
Conservação e Manutenção		15 000,00 €
Previsão de despesa anual		**31 200,00 €**

Resultado estimado: 28.400,00€

- **Arrendamento Municipal – 71 casas a atribuir**

Para incentivar a oferta para arrendamento habitacional a preços inferiores aos praticados no mercado de arrendamento, e com uma taxa de esforço limitada.

A renda a pagar será calculada da seguinte forma: Taxa de esforço de 30% X Rendimento mensal líquido.

O valor da renda máxima a aplicar, por tipologia, é determinado pela aplicação de uma percentagem de 95% sobre o valor definido na tabela 2 da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho sendo:

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

A Cascais Envolvente é já responsável pela Gestão 71 casas.

Rendas a faturar

De forma prudente, considerámos:

- ✓ o arrendamento das 71 (4 T1, 21 T2, 18 T3 e 4 T4) casas que já passaram para a gestão da Cascais Envolvente e que deverão ser atribuídas no âmbito do regime de arrendamento municipal.
- ✓ valor da renda estimada: 75% do valor máximo da renda passível de ser aplicada.
- ✓ Arrendamento a partir de março 2025, por um período de 9 meses. Consideramos o tempo necessário à aprovação do Regulamento de Acesso à Habitação Municipal e posterior realização do sorteio através da plataforma de atribuições.

Tipologia	Qtde	Renda Máxima	75% RM	9 meses
T1	4	736,25 €	552,19 €	19 878,75 €
T2	21	950,00 €	712,50 €	134 662,50 €
T3	18	1 140,00 €	855,00 €	138 510,00 €
T4	4	1 282,50 €	961,88 €	34 627,50 €
Previsão de receita anual				**327 678,75 €**

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.

2. DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZA (31.12.2025)

RENDIMENTOS E GASTOS	Períodos	
	2025	2024
Vendas		
Prestações de Serviços	4 404 180,00 €	3 684 000,00 €
Transferências e subsidios correntes obtidos	3 556 140,00 €	3 008 139,00 €
Fornecimentos e serviços externos	- 5 008 634,37 €	- 3 816 189,00 €
Gastos com o pessoal	- 2 577 905,63 €	- 1 978 450,00 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	220 000,00 €	150 000,00 €
Provisões (aumentos/reduções)		
Outros rendimentos	234 290,00 €	191 792,06 €
Outros gastos	- 409 656,42 €	- 436 521,62 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento	**418 413,58 €**	**802 770,44 €**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	- 280 651,51 €	- 321 710,64 €
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	**137 762,07 €**	**481 059,80 €**
Juros e rendimentos similares obtidos		
Juros e gastos similares suportados	- 110 000,00 €	- 220 000,00 €
Resultado antes de impostos	**27 762,07 €**	**261 059,80 €**
Imposto sobre o rendimento	- 5 552,41 €	- 54 822,56 €
Resultado líquido do período	**22 209,66 €**	**206 237,24 €**

O Contabilista certificado **A Administração**

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;
- 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 30.09.2024, acrescidas do cálculo das amortizações sobre as variações previstas para 2025 nas seguintes rubricas:

- Despesa referentes às aquisições/adições de bens de capital;
- Receita referente à venda/diminuições de bens de investimento (10 fogos): desreconhecimento do ativo.

Ativos fixos	Adições	Diminuições	Depreciações do periodo
Terrenos e recursos naturais		122 409,00 €	
Edificios e outras construções		367 227,10 €	216 937,56 €
Equipamento básico	7 430,00 €		11 297,47 €
Equipamento de transporte			
Equipamento Administrativo	31 000,00 €		16 192,96 €
Programas de computador	75 360,00 €		36 223,52 €
TOTAIS	**113 790,00 €**	**489 636,10 €**	**280 651,51 €**

- **Menos valias resultantes da alienação de 10 fogos:**

Resultantes da escritura de 10 fogos e respetivo desreconhecimento do ativo, deduzido das amortizações acumuladas.

Movimentação previsional	Valor
Registo da alienação via classificador da receita	450 000,00 €
Desreconhecimento do ativo	- 489 636,10 €
Dedução de amortizações acumuladas	35 985,60 €
+/- Menos valia prevista	**-3 650,50 €**

- **Dívidas Incobráveis**

As dívidas são consideradas incobráveis quando se verifiquem 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 2025, considerar incobrável o valor de 406.005,92€. 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 desde 2023 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 2025 representa metade da média dos dois últimos anos.

Prevemos, para 2025, 220.000,00€ 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