



CASCAIS  
**ENVOLVENTE**  
Gestão Social da Habitação

RELATÓRIO DE GESTÃO  
A  
31 DE DEZEMBRO DE  
2025

Exmos. Senhores Acionistas,  
O Conselho de Administração da  
Cascais Envolvente – Gestão Social da Habitação, EM.  
SA, no cumprimento dos preceitos legais e  
estatutários instituídos, vem por este meio apresentar  
para apreciação, discussão e aprovação o Relatório e  
Contas da empresa reportado a 31.12.2025.

Cascais, 11 de fevereiro de 2026

## **SIGLAS**

AC	Acordo de Cedência
AF	Agregado Familiar
ARRD	Acordo de Regularização de Rendas em Dívida
CA	Contrato de Arrendamento
CDMA	Complexo Desportivo Municipal da Abóboda
CE	Cascais Envolvente
CLAS	Conselho Local da Ação Social
CMC	Câmara Municipal de Cascais
DAS	Departamento de Ação Social
DMOM	Direção Municipal de Obras e Manutenção
DOMR	Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação
OST	Ocupação Sem Título
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RAF's	Reavaliação dos Agregados Familiares
RCA	Reunião de Conselho de Administração
RSI	Rendimento Social de Inserção
SDD	Sistema de Débito Direto
VN	Volume de Negócios

## ÍNDICE

<b>A. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>B. DEPARTAMENTO DE AÇÃO SOCIAL .....</b>	<b>8</b>
<b>1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR .....</b>	<b>8</b>
1.1 Atualização do Agregado familiar.....	8
1.2 Caracterização dos Agregados Familiares .....	8
<b>2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS .....</b>	<b>9</b>
2.1 Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2025.....	9
2.2 Participação em Projetos com Entidades Externas .....	9
2.3 Promoção de Boas Práticas com outras empresas de Habitação .....	10
2.4 Desenvolvimento de um programa de permutas de fogos.....	10
<b>3. PROGRAMAS.....</b>	<b>11</b>
3.1 Programa “Espaço para Viver” .....	11
3.2 Programa Piloto “+ Envolvente-Lotes” .....	12
3.3 Programa Em Cada Rua... uma história .....	13
<b>4. APRESENTAÇÃO RESULTADOS - DIVISÃO DE GESTÃO .....</b>	<b>14</b>
4.1 Análise de petições .....	14
4.2 Análise de atividades .....	15
<b>5. APRESENTAÇÃO RESULTADOS - DIVISÃO DAS ATRIBUIÇÕES .....</b>	<b>17</b>
5.1 Dados Gerais da Candidatura .....	17
5.2 Breve caracterização Socioeconómica .....	18
5.3 Análise das candidaturas.....	20
5.4 Dados Gerais acerca das Atribuições realizadas do ano de 2025, decorrentes dos dois rankings .....	23
<b>6. VISITAS E ATENDIMENTOS REALIZADOS PELA EQUIPA DAS ATRIBUIÇÕES     24</b>	<b>24</b>
6.1 Visitas realizadas .....	24
6.2 Atendimentos realizados .....	25
<b>C. DEPARTAMENTO DE OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO .....</b>	<b>26</b>
<b>1. MANUTENÇÃO DO EDIFICADO .....</b>	<b>26</b>
1.1 Gestão de Petições.....	26
1.2 Visitas Técnicas.....	30
1.3 Manutenção dos Fogos Habitacionais.....	31
1.4 Manutenção nos Espaços Comuns.....	31
<b>2. KIT DE PINTURA DE FOGOS HABITACIONAIS.....</b>	<b>31</b>

<b>3.</b>	<b>REABILITAÇÃO DO EDIFICADO .....</b>	<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>32</b>
<b>D.</b>	<b>DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS</b>	
	<b>33</b>	
<b>1.</b>	<b>OBJETIVOS.....</b>	<b>33</b>
<b>2.</b>	<b>CONDICIONAMENTOS .....</b>	<b>34</b>
<b>3.</b>	<b>ATIVIDADES.....</b>	<b>36</b>
<b>E.</b>	<b>DEPARTAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO E ESPAÇOS PÚBLICOS E</b>	
	<b>DESPORTIVOS .....</b>	<b>39</b>
<b>1.</b>	<b>ANÁLISE FINANCEIRA.....</b>	<b>40</b>
<b>2.</b>	<b>UTENTES ATIVOS .....</b>	<b>40</b>
<b>3.</b>	<b>UTENTES COM PAGAMENTO EM SISTEMA DE DÉBITO DIRETO .....</b>	<b>41</b>
<b>4.</b>	<b>NOVAS INSCRIÇÕES.....</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>PROTOCOLOS E CAMPANHAS COMERCIAIS .....</b>	<b>41</b>
<b>6.</b>	<b>VENDA DE SERVIÇOS SECUNDÁRIOS.....</b>	<b>42</b>
<b>7.</b>	<b>GESTÃO DE RECLAMAÇÕES.....</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>CONTRATO PROGRAMA COM A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS .....</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>ATIVIDADES PROTOCOLADAS COM A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS..</b>	<b>44</b>
<b>10.</b>	<b>ESPAÇOS PÚBLICOS .....</b>	<b>44</b>
<b>F.</b>	<b>DEPARTAMENTO DE ORÇAMENTO, CONTRATAÇÃO PÚBLICA E PATRIMONIO</b>	
	<b>48</b>	
<b>1.</b>	<b>ORÇAMENTO INICIAL / CORRIGIDO .....</b>	<b>48</b>
<b>2.</b>	<b>EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA RECEITA.....</b>	<b>49</b>
<b>3.</b>	<b>EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA DESPESA .....</b>	<b>50</b>
<b>4.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS – DEMONSTRAÇÕES DE RELATO</b>	
<b>31.12.2025 .....</b>		<b>52</b>
<b>G.</b>	<b>DEPARTAMENTO FINANCEIRO E RECURSOS HUMANOS .....</b>	<b>54</b>
<b>1.</b>	<b>GABINETE DE CONTROLO DE GESTÃO .....</b>	<b>54</b>
<b>A.</b>	<b>CONTROLO DA RECEITA .....</b>	<b>54</b>
<b>1.</b>	<b>Prestação de Serviços.....</b>	<b>54</b>
<b>2.</b>	<b>Subsídios à Exploração .....</b>	<b>56</b>
<b>3.</b>	<b>Outros Proveitos .....</b>	<b>58</b>
<b>4.</b>	<b>Tesouraria - Recebimentos.....</b>	<b>60</b>
<b>5.</b>	<b>Dívida de Clientes e Contencioso.....</b>	<b>62</b>
<b>B.</b>	<b>CONTROLO DA DESPESA.....</b>	<b>65</b>
<b>1.</b>	<b>Gastos .....</b>	<b>65</b>
<b>2.</b>	<b>Tesouraria- Pagamentos .....</b>	<b>66</b>
<b>C.</b>	<b>ENDIVIDAMENTO .....</b>	<b>67</b>

<b>2.</b>	<b>DIVISÃO DE RECURSOS HUMANOS.....</b>	<b>68</b>
<b>3.</b>	<b>DIVISÃO DE PROJETOS ESPECIAIS .....</b>	<b>69</b>
<b>4.</b>	<b>APLICAÇÃO DE RESULTADOS 2024, RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO FINDO A 31.12.2025 E PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....</b>	<b>85</b>
<b>5.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>87</b>
<b>6.</b>	<b>ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>91</b>
<b>H.</b>	<b>CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....</b>	<b>114</b>

## **A. INTRODUÇÃO**

A Cascais Envolvente – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. tem como missão assegurar a gestão integrada, social, patrimonial e financeira do parque habitacional e de alguns equipamentos do Município de Cascais, promovendo a coesão social, o bem-estar e o acesso à habitação condigna. A sua atuação enquadra-se na Estratégia Local de Habitação (ELH) integrada no Programa 1.º Direito, que define soluções habitacionais baseadas no diagnóstico das carências existentes, valorizando a segurança da ocupação, a acessibilidade económica, a habitabilidade e a localização.

No âmbito do novo Regulamento Municipal de Acesso à Habitação, a Cascais Envolvente detém competências na avaliação e validação das candidaturas à habitação, na gestão do Arrendamento Municipal, no alojamento de profissionais deslocados e de estudantes universitários.

A Cascais Envolvente gere também o equipamento municipal Mosteiro de Santa Maria do Mar e Cascais Living Hub como residências Universitárias, bem como o Complexo Desportivo Municipal da Abóboda (CDMA), equipamento de referência com piscinas, ginásio, estúdios de aulas de grupo.

O presente relatório reflete a articulação entre a política municipal de habitação, a gestão operacional da Cascais Envolvente e o compromisso das suas equipas, evidenciando resultados concretos em eficiência, qualidade do serviço prestado e valorização do património do Município de Cascais ao serviço da comunidade.

A 31 de dezembro de 2025, os membros do Conselho de Administração são:

- Presidente do Conselho de Administração: Rui Rama da Silva
- Vogal: Inês Seabra (Administradora Executiva)
- Vogal: Ana Isabel Durão

## **B. DEPARTAMENTO DE AÇÃO SOCIAL**

### **1. REAVALIAÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DOS RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR**

#### **1.1 Atualização do Agregado familiar**

Durante o ano de 2025, foram convocados a atualizar o agregado familiar e seus rendimentos, no âmbito da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, os residentes na Galiza, Novo do Pinhal, Pau Gordo, Alcabideche, Cabeço Bicesse, Miradouro, Polima, Cabeço de Mouro, Brejos, Calouste Gulbenkian, Conceição da Abóboda, Mata da Torre, Trajouce e Zambujal, num total de 787 Agregados.

Destes, 66% dos processos foram dados como atualizados por terem sido entregues os documentos socioeconómicos exigidos pela Lei do Arrendamento Apoiado (documentos de identificação válidos, comprovativos de rendimentos e declaração de bens imóveis); contabilizam-se ainda 31% de processos incompletos (por falta de entrega de alguns documentos) e apenas 3% de não comparências (24 agregados).

No seguimento das atualizações foram também efetuados todos os cálculos de renda destes mesmos Bairros, encontrando-se as respetivas rendas atualizadas aos rendimentos dos moradores.

#### **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 elaborados (14) correspondem aos bairros definidos no ponto anterior, encontrando-se todos concluídos e em anexo ao presente relatório

## **2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS**

### **2.1 Visitas aos Agregados Familiares realojados em 2025**

No âmbito do acompanhamento que é realizado aos agregados familiares e de acordo com o manual de procedimentos do DAS, devem ser realizadas visitas no trimestre seguinte à concretização do realojamento. Apenas não foi possível concretizar duas das visitas planeadas (foram concretizadas neste âmbito 44 de 46 previstas), encontrando-se, contudo, a equipa de freguesia a acompanhar a situação, tendo sido novamente agendadas; de referir que ambas as situações correspondem a agregados que foram alvo de transferência, sendo já do conhecimento da equipa o tipo de apropriação que ambas faziam do locado, nunca tendo as mesmas revelado dificuldades nesse âmbito.

Estas visitas visam a identificação precoce, por parte das equipas, de eventuais agregados familiares que evidenciam maior dificuldade na organização do espaço doméstico, pretendendo-se um acompanhamento mais próximo destas famílias ou, se se justificar, o encaminhamento 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 DGS continuou envolvido em diversos projetos, dos quais é parceiro 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:

- Grupo de Insalubridade
- Grupo de Parceiros de Alcoitão
- Grupo Go – São Domingos Rana
- Dose Certa
- RSI
- Rede Social
- Rede de Valorização Territorial da CMC – Cabeço Mouro
- Plano Local de Saúde Cascais 2025-2030
- NLI - Núcleo Local de Inserção

Durante o ano de 2025 participámos em 27 reuniões de Parceiros.

### **2.3 Promoção de Boas Práticas com outras empresas de Habitação**

A partilha de experiências e a vivência in loco, permite o crescimento profissional do corpo técnico, e conseqüentemente 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.

Durante o 1º semestre foi efetuada visita à empresa Matosinhoshabit, tendo o DAS reunido em maio, durante um dia, com a equipa da empresa municipal (administração e direção do departamento social) e conhecido o seu espaço de trabalho. Foram partilhadas boas práticas, tendo sido uma mais valia verificar outras formas de organização empresarial, também devidas a realidades diferentes, mas com alguns pontos em comum que ambas as partes poderão aplicar nos seus territórios com as devidas adaptações. Exemplo disso foi a partilha do nosso projeto Espaço para Viver, que suscitou grande interesse, assim como nos foi partilhado alguns projetos, como o Gestor de Entrada ou Residências Partilhadas, que poderão ser uma mais-valia, devidamente adaptados, no nosso território.

Também foi efetuada uma visita ao Bairro de Carnide, a convite do Grupo de Trabalho existente nesse território para questões de insalubridade, composto pela Junta de Freguesia local, a Gebalis e por outras instituições locais e comunitárias; foi possível partilhar projetos e boas práticas na área da intervenção social comunitária em Bairros municipais, sobretudo nas questões da insalubridade, tendo este convite surgido na sequência de uma visita aos nossos serviços, ocorrida no ano transato, para conhecer o nosso Programa Espaço para Viver.

No último trimestre foi também efetuada visita à Casfig, empresa municipal gestora da habitação social em Guimarães, onde foi possível também a partilha de boas práticas; tentou-se nesta visita aprofundar o conhecimento sobre a gestão das residências partilhadas, resposta social em funcionamento neste município há alguns anos, bem como partilhar instrumentos de trabalho.

### **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 propôs no PA 2025 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; no entanto, face à priorização estratégica de afetar os fogos devolutos às novas atribuições e à grande necessidade de Tipologias inferiores para a atribuição, este ponto não será trabalhado no corrente ano.

Fez-se, contudo, uma análise e discussão dos instrumentos de trabalho de sinalização e avaliação destas situações, como sejam a Ficha Técnica de Avaliação e o Quadro de Registo de Transferências, numa perspetiva de melhoria contínua na análise e priorização destas situações.

### **3. PROGRAMAS**

#### **3.1 Programa “Espaço para Viver”**

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

A Equipa começou o ano de 2025 com 53 agregados em acompanhamento, sendo que atualmente encontra-se a acompanhar 51. Ao longo do ano ingressaram novas situações para a equipa do Programa Espaço para Viver, mas também se registou a devolução de alguns casos às equipas, face às melhorias verificadas nas questões de insalubridade em alguns agregados, mantendo-se, contudo, um follow-up por parte das equipas de freguesia nestas situações. Foram ainda arquivadas 3 situações (por morte do titular e tomada de posse).

Em 2025 a Equipa realizou 736 visitas, sendo que destas, 12 foram de primeira avaliação e as restantes de acompanhamento; contabilizaram-se ainda 5 atendimentos.

Este ano se iniciou a aplicação da assinatura de contratos de compromisso com os inquilinos integrados no Programa, numa perspetiva colaborativa, participativa e de responsabilização dos mesmos na intervenção, tendo sido formalizados, até à data, 21 contratos de compromisso.

Assinalamos também a concretização de retirada de bens dos fogos com maior acumulação e com a colaboração da Cascais Ambiente, contabilizando-se 9 retiradas de bens dos casos em acompanhamento.

Finalmente, salienta-se a realização, no corrente ano, de uma limpeza coerciva na Freguesia de São Domingos de Rana, decretada pelo Ministério Público, que, apesar dos riscos sociais envolvidos, decorreu com normalidade e segurança, muito devido à estreita articulação efetuada entre as diversas entidades envolvidas (Saúde Pública, Cascais Ambiente, Polícia Municipal, CROA e PSP). Foram retiradas 12 toneladas de lixo/monos desta habitação pela Cascais Ambiente.

### **3.2 Programa Piloto “+ Envolverte-Lotes”**

O programa Piloto “+ Envolverte – Lotes”, surge no âmbito da requalificação dos Edifícios que está a ser levado a cabo e da necessidade de manter as boas condições dos espaços comuns dos prédios, e conseqüentemente 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 entreaajuda entre vizinhos;

Pretendia-se testar durante o ano 2025 o Programa, após conclusão da requalificação, nos Bairros de Cabeço de Mouro, Galiza e Pau Gordo. Esse programa implicava a realização de várias reuniões e visitas nos mesmos lotes, eventualmente com a introdução de elementos novos como a figura de Tutor de Lote, que implicaria uma avaliação mais regular e um investimento de grande quantidade de tempo por parte das equipas. Contudo, face à realização quase simultânea de requalificação em todos os Bairros do município, optou-se pela realização de pelo menos uma sensibilização efetuada no meio/final de cada obra, organizando escalas da limpeza e abordando regras de boa convivência e de utilização de espaços comuns em todos os lotes requalificados, protelando a aplicação do Projeto Piloto para quando se terminasse estas reuniões em todos os Bairros, o que acontecerá apenas no próximo ano, o que implicará também, necessariamente, um ajuste nas equipas e recursos.

Assim, no âmbito da organização dos lotes, foram efetuadas, no decorrer do ano, 132 reuniões de lote: 30 na Freguesia Cascais/Estoril, 2 na freguesia de Carcavelos/Parede, 65 na freguesia de Alcabideche e 35 na freguesia de S. Domingos de Rana.

Contudo, aproveitando os recursos, parceiros e sinergias em cada território, nomeadamente as Redes de Valorização Territorial da CMC, também a decorrer no âmbito do PRR, e a Fundação Champagnat, com presença no Bairro de Cabeço de Mouro, foram efetuadas já reuniões e encontros quer com técnicos quer com moradores, onde se estão a dar os primeiros passos numa futura organização diferenciadora dos lotes mediante a figura do Tutor de Bairro. Essa figura também foi desenvolvida e revista pelas equipas este ano no âmbito do projeto + Envolvente, que visa a organização e gestão dos lotes, a fim de poder eventualmente ser aplicado, caso se verifiquem de futuro as condições necessárias para o efeito.

### **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, o que 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 histórias contam a minha rua..."

"Quando aqui cheguei..."

"Quem é que nunca esquecerei..."

O Programa desenvolveu-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;

Pretendia-se que esta atividade tivesse 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 foi efetuado mediante a entrevista a alguns moradores nos Bairros referidos, onde foi possível recolher testemunhos sobre a sua história no Bairro, sítios emblemáticos e hábitos locais, tendo sido efetuado um Powerpoint apresentando essa informação, colorido e enriquecido com imagens do Bairro e dos próprios moradores, que generosamente quiseram partilhar as suas memórias, e que desta forma não ficarão esquecidas, mesmo após a reconversão urbanística prevista. (Apresentação em anexo).

#### 4. APRESENTAÇÃO RESULTADOS - DIVISÃO DE GESTÃO

##### 4.1 Análise de petições

- **Situação**

Relativamente ao número de petições da responsabilidade da DG, rececionámos ao longo do ano **1186** encontrando-se:

- \* **1145 ou 97% Petições fechadas**, ou seja, com parecer técnico, despacho superior e ofício final de resposta ao inquilino; demorámos **14** dias em média a fechar as petições;
- \* **13 ou 1% Petições com primeiro ofício** de resposta ao inquilino;
- \* **28 ou 2% Petições consideradas abertas**, a aguardar parecer / despacho ou entrega de documentação;

Mês	PETIÇÕES			TOTAL
	Fechadas	1ª Resposta	Abertas	
1º Trim	298	0	0	<b>298</b>
2º Trim	229	1	0	<b>230</b>
3º Trim	341	2	1	<b>344</b>
4º Trim	277	10	27	<b>314</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1145</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>1186</b>

- **Freguesia/equipa**

A tendência do maior número de petições por freguesia foi Alcabideche, muito próximo, contudo, de S. Domingos de Rana. Com um valor menor a freguesia de Cascais-Estoril, e a freguesia de Carcavelos-Parede com um bastante inferior comparativamente às outras freguesias.

PETIÇÕES POR FREGUESIA						
Mês	Alcabideche	Carcavelos/ Parede	Cascais/ Estoril	S.D.Rana	(Atribuições)	TOTAL
1º Trim	90	7	71	102	28	298
2º Trim	76	5	50	62	37	230
3º Trim	124	4	67	93	56	344
4º Trim	109	17	55	80	53	314
<b>TOTAL</b>	<b>399</b>	<b>33</b>	<b>243</b>	<b>337</b>	<b>174</b>	<b>1186</b>

#### 4.2 Análise de atividades

No presente ponto são expostas as atividades desenvolvidas por freguesia, estas atividades são inerentes à própria função de técnico de ação social.

Foram efetuados **2811** atendimentos, que inclui atendimentos e RAF's (reavaliação da composição e rendimentos dos agregados). Foram realizadas **2754 visitas, 737** das quais no âmbito do Programa de insalubridade e/ou acumulação e **80** como vistorias. Foram ainda efetuados **66** acordos de regularização de rendas em dívida, o que permitiu aos agregados familiares procederem à liquidação da dívida em prestações. Foram também elaboradas **119** informações sociais, sem pedidos, sobretudo com pontos de situação dos processos ou com exposição de situações de maior complexidade.

- **Freguesia/Equipa**

ATIVIDADES POR FREGUESIA					
Atividade	Alcabideche	Cascais/ Estoril	Carcavelos/ Parede	S. D.Rana	Total Geral
ARRD	26	16	6	18	66
Atendimento	916	804	78	1013	2811
Informação Social	28	46	12	33	119
Visita	559	659	166	553	1937
Visita Insalubridade	254	254	13	216	737
Vistorias	33	31	2	14	80

- **Secretariado**

A atividade do Secretariado incluiu um total de **11455** ofícios elaborados, **139** contratos / acordos / aditamentos aos contratos elaborados, **2698** processos com Despacho Superior encaminhados ao Secretariado para realização de tarefas e **935** Atualizações no Gihabita.

ATIVIDADES SERVIÇO ADMINISTRATIVO		TOTAL
Ofícios Total		11455
Ofícios DAS-DAS		8443
Ofícios Atribuições		3012
Despachos Superiores Oficiados (Nº Proc./Cand.)		2698
Atualizações no GIHABITA		935
CA / Adit. CA / Cdiv.		139

- **Contencioso**

Relativamente à área do Contencioso, aqui entendida como os processos que se encontram com ações a decorrer em Tribunal, que estão a aguardar o início dos procedimentos com base na nova lei do arrendamento nº 81/2014 e lei nº 32/2016 ou que já deram início, existem à data **203 processos** sinalizados em contencioso, distribuídos da seguinte forma:

Processos em Contencioso	
Motivo	Total
Rendas	147
Rendas + Social	13
Social	43
<b>Total</b>	<b>203</b>

Por freguesia a distribuição do número de processos, é a seguinte:

Processos em Contencioso por Freguesia	
Freguesia	Nº de CA em Contencioso
Alcabideche	86
Carcavelos /Parede	9
Cascais /Estoril	28
S. D. Rana	80
<b>Total</b>	<b>203</b>

Em 2025 foram realizadas **22** tomadas de posse.

## 5. APRESENTAÇÃO RESULTADOS - DIVISÃO DAS ATRIBUIÇÕES

### 5.1 Dados Gerais da Candidatura

De março de 2024 a 30 de dezembro de 2025 deram entrada 2154 candidaturas, correspondendo a 4413 indivíduos.

As candidaturas analisadas deram entrada distribuídas da seguinte forma temporal:

Trimestres	2024	2025
1º Trimestre	71	256
2º Trimestre	615	209
3º Trimestre	314	254
4º Trimestre	269	166
Total	1269	885
<b>Total Geral</b>	<b>2154</b>	

À exceção do primeiro trimestre, facilmente explicado pelo facto da entrega das candidaturas só terem tido início em março de 2024, as diferenças entre o ano de 2024 e 2025 mantêm-se, com o maior volume de candidaturas em 2024.

No que respeita às freguesias, as candidaturas distribuem-se da forma abaixo indicada. Saliente-se que existem diferenças nas candidaturas de 2024, em virtude de ocorrerem alterações de morada no decorrer da manutenção da mesma.

Freguesia	2024	2025	Total
Alcabideche	380	244	624
Carcavelos/Parede	143	115	258
Cascais/Estoril	328	234	562
S.D.Rana	400	247	647
Outra	18	45	63
<b>Total</b>	<b>1269</b>	<b>885</b>	<b>2154</b>

Os pedidos provenientes da freguesia de S. Domingos de Rana continuam a ser os que têm maior representatividade, 30% das candidaturas. Logo de seguida temos Alcabideche, com 29% das candidaturas, e com uma diferença de três pontos percentuais, vem a União das Freguesias Cascais e Estoril, que corresponde a 26% das candidaturas. A União das Freguesias Carcavelos e Parede continua a ser a que apresenta um menor número de candidaturas, com uma representação de 12%.

As candidaturas de fora do município tiveram uma ligeira subida de 2%, para 3%, o que corresponde em termos absolutos de 49 situações para 63.

No que se refere aos motivos assinaladas pelos requerentes à data da apresentação da candidatura, ressaltando-se que em cada candidatura pode constar mais de um motivo,

mantem-se a tendência que tem vindo a ser registada, uma vez que a grande maioria apresenta como motivo para o pedido de habitação a carência económica, seguindo-se a habitacional. Estas duas são as que mais se destacam, tal como se pode verificar no quadro abaixo:

Motivos para apresentação do pedido	2024	2025	Total
Carência Habitacional	508	152	660
Carência Económica	1004	410	1414
Elementos com Deficiência	155	45	200
Idosos com más de 70 anos	79	21	100
Menores em risco	59	17	76
<b>Total</b>	<b>1805</b>	<b>645</b>	<b>2450</b>

Observando-se o quadro acima exposto, cerca de 57% dos requerentes afirma ter carência económica, contudo somente 27% é que afirma ter carência habitacional. De acordo com a experiência que a equipa tem vindo a ter, esta situação poderá prender-se com o facto de muitas famílias estarem a ser notificadas para entregarem as casas, e face ao valor da renda praticado no mercado livre de arrendamento, acabam por se identificar como estando em carência económica para aceder a este mercado.

## 5.2 Breve caracterização Socioeconómica

Considerando a construção da base de dados, as restantes informações da mesma dizem respeito ao indivíduo e não à candidatura, pelo que os dados seguintes respeitam ao número total de pessoas que se encontram inscritas nas 2154 candidaturas que deram entrada até 30 de dezembro de 2025.

Escalão Etário	2024	2025	Total	%
0-10	455	333	788	17,86%
11-20	384	299	683	15,48%
21-30	299	226	525	11,90%
31-40	341	274	615	13,94%
41-50	324	267	591	13,39%
51-60	325	202	527	11,94%
61-70	311	156	467	10,58%
>70	143	69	212	4,80%
S/Informação	0	5	5	0,11%
<b>Total</b>	<b>2582</b>	<b>1831</b>	<b>4413</b>	<b>1</b>

Ao observarmos o quadro acima exposto verificamos que os dois primeiros intervalos de idade têm uma forte representatividade, 33,34%, ou seja, um terço da população com pedido de

habitação. O escalão dos >70 anos é pouco expressivo, representando 4,80% do total de pessoas que fazem parte das candidaturas apresentadas.

Se considerarmos a população em idade ativa a compreendida entre os 21 e os 70 anos, estes são 61,75% dos inscritos.

A média de idades dos indivíduos é de 34 anos e meio de idade.

O estado civil dos indivíduos, tal como se verifica no quadro infra, é na sua esmagadora maioria Solteiro, cerca de 67,62%, seguindo-se os que se encontram na situação de Casados, que são cerca de 12,49%.

Estado Civil	2024	2025	Total	%
Solteiro	1748	1236	2984	67,62%
Casado	295	256	551	12,49%
Divorciado	226	179	405	9,18%
Viúvo	53	38	91	2,06%
S/Informação	260	122	382	8,66%
<b>Total</b>	<b>2582</b>	<b>1831</b>	<b>4413</b>	<b>100%</b>

No que se refere aos atestados médicos de incapacidade multiusos, a situação é a abaixo se apresenta:

Atestado Médico de Incapacidade Multiusos	2024	2025	Total	%
Multideficiência	5	2	7	2,92%
Deficiência Mental	26	16	42	17,50%
Deficiência Motora Permanente	12	4	16	6,67%
Deficiência Motora Temporária	0	1	1	0,42%
Outras Deficiências	118	27	145	60,42%
Dependências Funcionais	12	3	15	6,25%
Doença Mental	10	4	14	5,83%
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>57</b>	<b>240</b>	<b>100%</b>

Cerca de 60% das pessoas que apresentam um atestado médico de incapacidade multiusos têm por base outras deficiências para além de todas as outras que são referidas, ou a incapacidade é inferior a 60%.

A deficiência mental continua a ser a que surge em segundo lugar, com uma representatividade de 17,5%.

No que se refere aos rendimentos, e de acordo com os dados existentes nas respetivas bases, salientando-se que muitas das candidaturas não chegam a ter estes dados inseridos, uma vez que acabam sendo excluídas, a média por candidatura é de €591,19, sendo que o montante máximo de rendimentos apresentados por candidatura continua a ser de €3.177,04.

No que diz respeito a pessoas que apresentaram o estatuto de vítima, verifica-se que o número de situações permanece praticamente idêntico face ao número apresentado no último trimestre, pois neste momento existem 107 indivíduos que apresentam estatuto de de vítima.

### 5.3 Análise das candidaturas

As 2154 candidaturas, com data de entrada até 31 de dezembro, encontram-se nas seguintes situações:

Situação da Candidatura	2024	2025	Total	%
Em Ranking	808	470	1278	59%
Excluídas definitivamente	369	211	580	27%
Em Processo	9	196	205	10%
Atribuição de Habitação	83	8	91	4%
<b>Total</b>	<b>1269</b>	<b>885</b>	<b>2154</b>	<b>100%</b>

As situações que se encontram em ranking já terminaram todo o seu processo de avaliação, estando pontuadas, sendo revistas somente nas situações em que ocorram alterações à situação habitacional ou socioeconómica do agregado familiar.

As excluídas definitivamente são aquelas cujos prazos já decorreram e o requerente não supriu a deficiência processual existente, ou não se pronunciou acerca da decisão de exclusão.

Por último temos as situações cujo processo ainda se encontra a decorrer. Mais à frente estas situações irão ser alvo de análise. Saliente-se que as candidaturas referentes a 2024 já estiveram todas no ranking, mas por motivos de inclusão de elementos, ou por verificação de alguma condição, neste momento encontram-se em trâmite processual, podendo originar nova entrada no ranking ou a respetiva exclusão.

#### 5.3.1 Situações em Ranking

Tal como já foi referido, atualmente existem 1278 situações em condição de ranking, que se encontram distribuídas da seguinte forma:

Tipologia	Nº candidaturas
T1	711
T2	390
T3	157
T4	19
T5	1
<b>Total</b>	<b>1278</b>

Continua a evidenciar-se uma grande necessidade de T1, com uma representatividade de 55%, totalizando 711 candidaturas. Logo de seguida, com cerca de 30%, mantém-se os T2, com 390 situações.

Os T3 surgem logo de seguida, representando 12%, e as restantes tipologias têm uma expressão inferior, T4 com 19 situações e T5 com 1 situação.

Estas são as situações já avaliadas para ranking, contudo, encontram-se aqui inseridas algumas candidaturas que só irão constar no ranking de julho de 2025, de acordo com o regulamento de acesso à habitação que se encontra em vigor, mais concretamente 15 T1, 4T2 e 2T3.

No que se refere à vulnerabilidade agravada, à data do fecho deste trimestre existem 28 situações, 13 para T1, 12 para T2 e 3 para T3.

### 5.3.2 Exclusões Definitivas

No que se refere às 580 situações que foram excluídas de forma definitiva, os fundamentos foram os seguintes:

Motivos de exclusão	2024	2025	Total
Ausência de Título de residência	50	32	82
Ausência de Documentos	153	109	262
Companheiro com Habitação Pública	5	1	6
Dívida à AT/segurança social	71	24	95
Dívida ao Município	2	1	3
Falsas/Omissão de Declarações	10	2	12
Não residência no concelho	18	0	18
Ocupação Ilícita de Fogo Municipal	12	5	17
Proprietários de Bem Imóvel	3	1	4
Rendimentos superiores a 2.5 IAS	39	0	39
Desistência	6	10	16
PRR	0	26	26
<b>Total</b>	<b>369</b>	<b>211</b>	<b>580</b>

Observando-se o quadro acima exposto, é claro que a ausência de entrega de documentos é a que mais se destaca, 262 candidaturas excluídas por este motivo, representando cerca de 45% das mesmas. O segundo motivo que fundamenta a exclusão é a dívida à AT e à Segurança Social, com cerca de 16% das candidaturas nesta situação. A ausência de

documento válido em território português continua a aparecer como o terceiro fundamento de exclusão, com 82 situações, correspondente a 14%.

A Não Residência no concelho continua a surgir nestes indicadores, uma vez que, apesar do regulamento ter sido alterado, esta situação continua a surgir nas candidaturas de 2024, como motivo de exclusão.

### 5.3.3 Candidaturas com Processo a Decorrer

Situação da Candidatura	2024	2025	Total	%
Aguarda Visita	0	42	42	20%
Em processo de Exclusão	6	77	83	40%
Aguarda Audiência Prévia	1	8	9	4%
Aguarda Documentos	0	65	65	32%
Aguarda 1ª análise	0	0	0	0%
Em trânsito de despacho para ranking	2	4	6	3%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>196</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>

Das candidaturas que têm processo a decorrer, um quinto, 20%, aguarda a realização de visita, pois já procederam à entrega de toda a documentação solicitada.

Cerca de 32% das candidaturas aguardam a entrega de documentos. Estas situações dizem respeito ao primeiro pedido de documentos, após a primeira análise à candidatura.

São 83 as candidaturas que se encontram em processo de exclusão, correspondendo a 40% das candidaturas que não se encontram fechadas. Temos depois as audiências prévias ou reuniões, que neste momento são 9, que dizem respeito a requerentes que não concordam com a decisão de exclusão da candidatura, e que por esse motivo pretendem ser ouvidos de forma a tentar reverter a decisão, ou que por algum motivo foram convocados para esclarecimentos.

#### 5.4 Dados Gerais acerca das Atribuições realizadas do ano de 2025, decorrentes dos dois rankings

No âmbito dos rankings realizados pela Cascais Envolverte foram atribuídas 91 habitações no âmbito do regime apoiado, 4T0, 26 T1, 30 T2, 25 T3 e 6 T4. Destas, 17 eram situações de vulnerabilidade social agravada.

Estes 91 agregados correspondem a 232 pessoas, 140 adultos e 92 menores. Salientando-se que deste conjunto de indivíduos, 35 são portadores de algum tipo de deficiência.

No quadro abaixo exposto é possível ver os géneros e idades das pessoas realojadas, verificando-se que existe um certo equilíbrio na distribuição de géneros. Cerca de 101 das pessoas realojadas têm entre 0 e 20 anos de idade, o que corresponde a 43,5% da população total realojada. E 22% da população apresenta idade superior a 50 anos.

Escalão Etário	Masculino	Feminino	Total
0-10	38	19	57
11-20	27	17	44
21-30	6	15	21
31-40	3	23	26
41-50	14	19	33
51-60	7	13	20
61-70	10	12	22
>70	5	4	9
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>122</b>	<b>232</b>

No que se refere à situação socioprofissional da população realojada, é que abaixo se identifica:

Situação Socioprofissional	Masculino	Feminino	Total
Desempregado	12	13	25
Empregado	9	35	44
Estudante	50	32	82
Pensionista	11	11	22
Outra	13	25	38
Não se Aplica	15	6	21
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>122</b>	<b>232</b>

Face às idades anteriormente verificadas, a grande maioria dos indivíduos é estudante, cerca de 35%, seguem-se com valores muito semelhantes os itens dos empregados e dos outros, com uma representatividade de 19% e 16%, respetivamente. Estes outros englobam os beneficiários de RSI e PSI.

Escalão Rendimentos	Nº de Pessoas
0€-149.99€	131
150€-299.99€	16
300€-449.99€	15
450€-599.99€	20
600€-749.99€	12
750€-899.99€	12
900€-1049.99€	17
>1050€	9
<b>Total</b>	<b>232</b>

O escalão de rendimentos dos indivíduos é baixo, sendo poucos os que apresentam um rendimento superior ao salário mínimo garantido, somente cerca de 25, que corresponde a 11% do total dos indivíduos que irão ser realojados.

Se cruzarmos o primeiro intervalo de rendimentos com os primeiros dois intervalos de escalão etário, é possível inferir que, provavelmente a esmagadora maioria dos indivíduos maiores de idade apresenta algum tipo de rendimento.

## 6. VISITAS E ATENDIMENTOS REALIZADOS PELA EQUIPA DAS ATRIBUIÇÕES

### 6.1 Visitas realizadas

Freguesia	Outubro	Novembro	Dezembro	Total
Alcabideche	21	35	14	70
Carcavelos/Parede	17	9	7	33
Cascais/Estoril	16	18	5	39
S.D.Rana	22	22	18	62
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>84</b>	<b>44</b>	<b>204</b>

No quadro acima encontram-se discriminadas as visitas realizadas neste último trimestre, sendo que Alcabideche e São Domingos de Rana foram as freguesias onde a equipa efetuou mais visitas, pois é de onde existem mais pedidos de habitação.

No quadro abaixo podemos observar o número de visitas realizadas durante o ano de 2025, que foram 880.

Freguesia	Nº visitas anual
Alcabideche	261
Carcavelos/Parede	103
Cascais/Estoril	232
S.D.Rana	284
<b>Total</b>	<b>880</b>

## 6.2 Atendimentos realizados

Freguesia	Outubro	Novembro	Dezembro	Total
Alcabideche	19	13	9	41
Carcavelos/Parede	8	3	3	14
Cascais/Estoril	5	13	3	21
S.D.Rana	7	15	9	31
Outra	2	1	0	3
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>24</b>	<b>110</b>

No que se refere aos atendimentos, neste trimestre foram realizados 110, sendo Alcabideche a freguesia que apresenta um maior número, pois para além de ser uma das freguesias que tem mais pedidos de habitação, o gabinete de atendimento encontra-se situado nessa mesma freguesia.

Freguesia	Nº atendimentos anual
Alcabideche	177
Carcavelos/Parede	41
Cascais/Estoril	124
S.D.Rana	145
Outra	12
<b>Total</b>	<b>499</b>

O número de atendimentos anual reflete também o que foi referido anteriormente, pois 35% dos mesmos são de requerentes oriundos de Alcabideche. À exceção das candidaturas oriundas de outros concelhos, a União das freguesias de Carcavelos e Parede é a que apresenta o número mais reduzido de atendimentos, representando somente 8%.

## **C. DEPARTAMENTO DE OBRAS DE MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO**

A Cascais Envolvente – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A. tem como missão a gestão integrada do parque habitacional do concelho de Cascais. No seio da sua estrutura orgânica, o Departamento de Obra de Manutenção e Reabilitação (DOMR) assume um papel estratégico na conservação, valorização e sustentabilidade do edificado municipal, abrangendo as freguesias de Alcabideche, Cascais/Estoril, Carcavelos/Parede e São Domingos de Rana.

O DOMR organiza-se em duas áreas complementares de intervenção: **Manutenção** e **Reabilitação**, assegurando simultaneamente a resposta às necessidades imediatas dos municípios e a preservação estrutural e funcional do património habitacional.

No ano de 2025 o DOMR recebeu 2.809 petições, sendo que a maioria foi no âmbito da área de Manutenção. Na área de Manutenção registou-se um total de 2.373 petições associadas a pedidos de intervenção em fogos habitacionais e áreas comuns, com um tempo médio de resolução de 2 dias, representando uma melhoria de 3 dias face ao período homólogo do ano anterior.

Na Área da Reabilitação, foram fiscalizadas e rececionadas 40 frações e procedeu-se ao lançamento de diversos procedimentos de contratação pública para a reabilitação de 50 devolutos.

Paralelamente, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o DOMR manteve uma colaboração contínua com a Câmara Municipal de Cascais no acompanhamento técnico e fiscalização de obras estruturantes.

O presente relatório reflete a dinâmica operacional do departamento, bem como o elevado nível de compromisso, profissionalismo e capacidade técnica da equipa, traduzindo-se em resultados mensuráveis ao nível da eficiência operacional, qualidade do serviço prestado e valorização do património municipal.

### **1. MANUTENÇÃO DO EDIFICADO**

#### **1.1 Gestão de Petições**

Durante o ano de 2025, o DOMR rececionou 2.809 petições, o que representa um aumento de 22% face ao ano de 2024. Deste total, 15,5% encontram-se relacionadas com petições relacionadas no PRR.

Adicionalmente, transitaram do ano anterior 72 petições (3,12%), das quais 89% se encontram em fase de intervenção e 11% a aguardar resposta de entidades externas.

ANO 2025	
Freguesia	Nº Petições 2025
Pedido de Obras	2129
Pedido de Reunião	70
Repetidas	174
PRR	436
<b>TOTAL</b>	<b>2809</b>

### 1.1.1 Caracterização das petições

Das 2.373 petições analisadas em 2025: - 2.129 correspondem a pedidos de obras; - 70 a pedidos de reunião; - 174 a pedidos repetidos; - 436 estão associadas a reclamações no âmbito de obras PRR.

Do total global, 73% encontram-se encerradas e 27% em curso.

ANO 2025	
Freguesia	Nº Petições 2025
Pedido de Obras	2129
Pedido de Reunião	70
Repetidas	174
<b>TOTAL</b>	<b>2373</b>

COMPARATIVO DOS ANOS DE 2023-2024 E 2025			
Trimestre	Nº Petições	Fechadas	Em Curso
2023	1995	1610	385
2024	2303	1938	365
2025	2373	1738	635

### 1.1.2 Distribuição geográfica

Relativamente aos pedidos de obras: - Alcabideche: 36,5% - São Domingos de Rana: 32,5% - Cascais-Estoril: 26,5% - Carcavelos-Parede: 4,5%

ANO DE 2025		
Nº DE PETIÇÕES POR BAIRRO		
Freguesia	Bairro	Nº Petições
Alcabideche	Abuxarda	48
	Adroana	143
	Alcabideche	75
	Alcoitão	297
	Cabeço de Bicesse	76
	Calouste Gulbenkian	58
	Campos Velhos	44
	Dispersos	5
	Fisgas	4
	Irene	21
	Manique	32
	Maria	11
	Pau Gordo	33
	Portelas	18
<b>TOTAL</b>		<b>865</b>

ANO DE 2025		
Nº DE PETIÇÕES POR BAIRRO		
Freguesia	Bairro	Nº Petições
Carcavelos - Parede	Dispersos	18
	Jardins da Parede	48
	Nova Checlos	15
	Quinta Gafanhotos	20
	São Miguel das Encostas	9
<b>TOTAL</b>		<b>110</b>

ANO DE 2025		
Nº DE PETIÇÕES POR BAIRRO		
Freguesia	Bairro	Nº Petições
Cascais - Estoril	Cruz da Guia	173
	Dispersos	45
	Encosta da Carreira	16
	Galiza	29
	Marechal Carmona	34
	Novo do Pinhal	196
	Qtª do Rosário	15
	São José	39
	Torre	76
	Operário José Luís	3
Pescadores	4	
<b>TOTAL</b>		<b>630</b>

ANO DE 2025		
Nº DE PETIÇÕES POR BAIRRO		
Freguesia	Bairro	Nº Petições
São Domingos de Rana	Abóboda	82
	Brejos	117
	Cabeço de Mouro	79
	Conceição da Abóboda	19
	Dispersos	28
	Faceiras	2
	Madorna	58
	Margaçal	27
	Mata da Torre	40
	Matarraque	23
	Matos-Cheirinhos	45
	Miradouro	62
	Polima	39
	Rana/Buzano	17
	Trajouce	51
	Várzea de Polima	37
Zambujal	42	
<b>TOTAL</b>		<b>768</b>

### 1.1.3 Tempo médio de resposta

O tempo médio de fecho das petições em 2025 foi de 5,5 dias úteis, valor equivalente ao registado no ano anterior. Apesar do aumento significativo do volume de pedidos, o desempenho operacional manteve-se estável, evidenciando a eficiência dos processos internos e da organização da equipa.

ANO 2025			
Trimestre	Nº Petições	1ª Resposta (tempo médio) Dias	Fecho Petições (tempo médio) Dias
Janeiro a Dezembro de 2025	2373	1,97	5,5

COMPARATIVO DOS ANOS DE 2023-2024 E 2025			
Trimestre	Nº Petições	1ª Resposta (tempo médio) Dias	Fecho de Petições (tempo médio) Dias
2023	1995	2	48
2024	2303	2	5,5
2025	2373	1,97	5,5

## 1.2 Visitas Técnicas

Em 2025 foram realizadas 1.703 visitas técnicas ao edificado municipal. Estas visitas decorreram não apenas da gestão de petições, mas também de ações preventivas de avaliação do estado de conservação de fogos sem histórico de pedidos.

Foram ainda realizadas diversas visitas a edificado destinados à demolição, com vista à articulação com o Departamento de Ação Social, no planeamento de realojamentos.

Distribuição por freguesia

- São Domingos de Rana: 34%
- Alcabideche: 31%
- Cascais-Estoril: 29,5%
- Carcavelos-Parede: 5,5%

VISITAS TÉCNICAS - ANO 2025					
Tipo de Visita	Alcabideche	Carcavelos-Parede	Cascais - Estoril	São Domingos de Rana	Total
Petições	161	37	211	248	657
Insalubridade	127	13	103	13	256
Levantamentos-Devolutos	0	0	2	0	2
Fiscalização de Obras	14	0	7	13	34
Visitas Tentadas	31	11	40	100	182
Outras	185	30	132	201	548
Visitas urgentes	8	3	10	3	24
<b>TOTAL</b>	<b>526</b>	<b>94</b>	<b>505</b>	<b>578</b>	<b>1703</b>

### 1.3 Manutenção dos Fogos Habitacionais

A patologia com maior incidência nas intervenções em fogos habitacionais foi o desentupimento de esgotos, frequentemente associada à necessidade de reabilitação de instalações sanitárias, cozinhas e pinturas interiores.

<b>ANO DE 2025</b>	
<b>OBRAS EM FOGOS HABITACIONAIS - TOP 5</b>	
<b>Tipo de Reparação</b>	<b>Total Acumulado</b>
Desentupimento de esgotos	194
Reparação de Roturas	114
Trabalhos Diversos	71
Reparações Elétricas	71
Reparação de estores	29
<b>TOTAL</b>	<b>479</b>

### 1.4 Manutenção nos Espaços Comuns

Nos espaços comuns, a patologia predominante foi igualmente o desentupimento de esgotos, representando 61,5% das ocorrências.

<b>ANO 2025</b>	
<b>OBRAS EM ESPAÇOS COMUNS - TOP 5</b>	
<b>Tipo de Reparação</b>	<b>Total Acumulado</b>
Desentupimento de esgotos	32
Limpeza de Coberturas	7
Desinfestações	1
Reparação de Roturas	6
Reparações Elétricas	6
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>

## 2. KIT DE PINTURA DE FOGOS HABITACIONAIS

O programa de kits de pintura manteve-se ativo em 2025, promovendo a corresponsabilização dos inquilinos na conservação dos fogos não abrangidos pelo PRR, tendo sido atribuídos 20 Kits no decurso do ano.

### **3. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO**

A reabilitação do edificado estruturou-se em dois eixos: - Reabilitação de frações devolutas e Reabilitação global do edificado em articulação com a CMC.

A reabilitação de frações devolutas, destaca-se por uma abordagem mais integrada na reabilitação das frações devolutas, centrando-se na otimização dos espaços e na melhoria da qualidade vida dos inquilinos.

Durante este ano foram preparados procedimentos para a reabilitação de 49 fogos que incluem:

- Levantamento do existente;
- Atualização do cadastro das frações em dwg;
- Produção de todas as peças desenhadas (aproximadamente 10 desenhos por fração incluindo especialidades);
- Mapa de trabalhos e medições;
- Memória descritiva

No âmbito dos procedimentos lançados, uma parte fundamental é o acompanhamento das obras e a fiscalização das frações devolutas. Este processo envolve a supervisão direta das atividades de construção e reabilitação, garantindo que todas as etapas são realizadas conforme as especificações técnicas. Além disso, o acompanhamento das obras requer uma análise minuciosa do projeto de arquitetura e do mapa de trabalhos, visando identificar e resolver quaisquer problemas que possam comprometer a qualidade final do projeto. Este compromisso com o acompanhamento e fiscalização contribui significativamente para o cumprimento dos prazos de concurso e a qualidade dos espaços reabilitados.

b) O gabinete de arquitetura rececionou este ano 50 fogos prontos a habitar.

c) Atualmente tem 9 fogos em obra.

No âmbito do PRR, o DOMR assegurou funções de acompanhamento, fiscalização e elaboração de relatórios técnicos.

### **4. CONCLUSÃO**

O trabalho desenvolvido pelo Departamento de Obras de Manutenção e Reabilitação ao longo deste ano reflete um compromisso contínuo com a conservação e melhoria do património habitacional municipal.

Os esforços empreendidos resultaram em benefícios diretos para os moradores e contribuíram para uma gestão mais eficaz dos fogos municipais. Assim, o DOMR reafirma o seu compromisso com a melhoria contínua dos serviços prestados, garantindo a qualidade e a sustentabilidade do edificado municipal no concelho de Cascais.

## **D. DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS E NOVOS EDIFÍCIOS**

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

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

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

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

### **1. OBJETIVOS**

O Município de Cascais dispõe atualmente de um conjunto muito alargado de habitações de cariz social de sua propriedade, a grande maioria concentradas em bairros que se implantam pelas 4 unidades de Freguesias ou de Uniões de Freguesias (Alcabideche, Carcavelos/Parede, Cascais/Estoril e S. Domingos de Rana), ou seja, por todo o território municipal, com principal

incidência nos quadrantes sul e nascente do mesmo. Para além desta oferta, existe ainda um conjunto de fogos dispersos.

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

Serão desenvolvidos projetos, nas diversas freguesias do Município, sendo que as tipologias necessárias de acordo com a composição dos agregados familiares carenciados são aproximadamente de 40% de T1, 30% de T2, 25% de T3 e 5% de T4.

## **2. CONDICIONAMENTOS**

### **2.1 Urbanísticos**

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

### **2.2 Sociais**

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

### **2.3 Ambientais**

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

### **2.4 Técnicos**

Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser utilizadas soluções construtivas e técnicas que apresentem boa exequibilidade e execução eficiente dentro dos prazos definidos, bem como uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e os custos futuros de manutenção

por forma a minimizar esses custos para o Município de Cascais. As principais especificações técnicas estão definidas em Caderno de Encargos autónomo.

Devem-se privilegiar, sempre que possível os seguintes aspetos

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

## **2.5 Económicos**

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

### **3. ATIVIDADES**

#### **3.1 Concursos Públicos de Aquisição de Serviços**

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

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

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

14 – Lotes 23A, 23B e 23C – Rua da Ara - Talaíde (conjunto de 3 lotes com total de 27 fogos – 27T2);

Estes 3 últimos processos encontram-se atualmente já contratados e em fase de conceção.

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

15 – “Comboios” - Rua de São José – Alvide - Alcabideche (conjunto de 6 edifícios com total de 54 fogos – 30T1+12T2+12T3);

16 – Rua de São Carlos – ZONA 3 - Cascais (Edifício com 9 fogos – 7T1+2T2);

17 – Lote 87 no Bairro da Cruz Vermelha (prédio c/ 6 fogos – 3T1+3T2);

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

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

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

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

A 27 de março de 2025 foi efetuada a consignação da primeira obra de conceção-construção relativa à Rua de São Valentim – Parcela B – Abóboda.

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

Designação do projeto/morada	N.º fogos	Tipologias				ABC (m²)	Candidatura PRR		Valor do Investimento total (sem IVA)	SPO	N.º PROC CONTRATAÇÃO PÚBLICA	RE	Ponto de situação do projeto/obra	Prazo Obra	Empreiteiro	Data da Publicitação (contrato) Data de Consignação (construção) Data de Contratação (concepção-construção)	Data de Conclusão Prevista	U.O. Gestora Projeto	U.O. Gestora Obra
		T0	T1	T2	T3 >T4		Submissão	Aprovação											
<b>I. PROJETOS INTEGRADOS NO PROGRAMA 1.º DIREITO (28.03.2024)</b>																			
<b>CONSTRUÇÃO NOVA</b>																			
<b>ALCABIDECHE</b>																			
Rua da Holanda - Lote 46 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024		1 904 915,05 €	n.º 1619/2023	245/EOP/DCP/2024	RE/790/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	290	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.	01-11-2024	em conclusão	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua Calouste Gulbenkian - Lote 47 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024			n.º 1621/2023	245/EOP/DCP/2024							DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua da Holanda - Lote 58 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024		1 912 870,78 €	n.º 1615/2023	245/EOP/DCP/2024	RE/791/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	290	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.	01-11-2024	em conclusão	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua da Holanda - Lote 59 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024			n.º 1618/2023	245/EOP/DCP/2024							DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua da Holanda - Lote 71 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024		1 917 433,69 €	n.º 1624/2023	245/EOP/DCP/2024	RE/792/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	290	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.	01-11-2024	abr/26	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua da Holanda - Lote 72 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024			n.º 1623/2023	245/EOP/DCP/2024							DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Travessa da Nossa Senhora da Consolata - Lote 95 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024			n.º 1626/2023	245/EOP/DCP/2024	RE/793/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	290	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.	01-11-2024	fev/26	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Travessa da Nossa Senhora da Consolata - Lote 96 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464	12/01/2024		1 958 764,39 €	n.º 1611/2023	245/EOP/DCP/2024							DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua Ivone Silva - Alcoitão	18	7	8	3	2548	26/03/2024		3 378 000,00 €	n.º 1677/2023	324/EOP/DCP/2024	RE/620/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	405	NORCEP Construções, S.A.	19-09-2024	jan/26	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua Geraldo Sem Pavor - Edifício 03 - Bairro Marechal Carmona	16	8	5	3	1927	27/03/2024		2 221 038,64 €	n.º 359/2024	426/EOP/DCP/2024							DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
<b>CARCAVELOS E PAREDE</b>																			
<b>CASCAIS E ESTORIL</b>																			
<b>S. DOMINGOS DE RANA</b>																			
Lotes 21 e 22 - Rua da Ara - Talaiade	12	1	8	3	2182	26/02/2024		2 671 000,00 €	n.º 1616/2023 e n.º 1612/2023	192/EOP/DCP/2024	RE/882/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	315	RESSA, S.A.	20-09-2024	em conclusão	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Praça David Mourão Ferreira - Lote 7 - Estrada da Conceição da Abóboda	8		4	4	1203	04/03/2024		1 202 982,55 €	n.º 1679/2023	262/EOP/DCP/2024	RE/710/DCP/2024	Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Obra em curso;	324	SOMA FUTURE Construção Unipessoal, Lda.	14-08-2024	em conclusão	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
<b>II. PROJETOS (não candidatados ao PRR)</b>																			
<b>CONSTRUÇÃO NOVA</b>																			
<b>ALCABIDECHE</b>																			
"Comboios" - Rua São José - Alvide	54	30	12	12	4356			11 520 000,00 €	n.º 2306/2025			Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público internacional aguarda preparação;	90+30+120+30+720				DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua do Canedá - Lote 87 - Bairro da Cruz Vermelha	6	3	3		464			1 060 000,00 €	n.º 1679/2025			Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público em curso;	30+15+60+15+300				DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
<b>CARCAVELOS E PAREDE</b>																			
<b>CASCAIS E ESTORIL</b>																			
Rua São José - Fontainhas	80	44	36		8990			12 303 217,07 €	WW420652 / WW420667 / WW420669 / WW420673	760/EOP/DCP/2025		Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público internacional em curso;	60+30+105+30+660	Teixeira, Pinto & Soares, S.A.		nov/28	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua São Carlos - Alvide	16	3	12	1	2203			3 924 545,60 €	WW420677	759/EOP/DCP/2025		Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público em curso;	15+15+30+15+390	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.		jan/27	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua São Carlos - ZONA 3	9	7	2		1040			2 120 000,00 €	n.º 2305/2025			Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público aguarda preparação;					DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
Rua Cabo Joaquim Rebelo - Fontainhas	9	1	6	2	1038			1 788 145,37 €	WW420680	163/EOP/DCP/2025		Processo de empreitada de concepção/construção por concurso público em curso;	15+30+20+30+270	Baião Pereira & Fernandes - Sociedade de Construções, Lda.		jan/27	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais	
<b>S. DOMINGOS DE RANA</b>																			
Lotes 1 a 6 - Rua de São Valentim - Parcela B - Conceição da Abóboda	36		18	18	2964			5 500 906,33 €	n.º 2492/2023 (WW420417 / WW420490 / WW420497 / WW420501 / WW420503 / WW420506)	339/EOP/DCP/2024	RE/720/DCP/2024	Contratação de empreitada de concepção/construção por concurso público internacional concluída; Obra em curso;	30+30+55+30+405	Teixeira, Pinto & Soares, S.A.		06-09-2024	jun/26	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais
Lotes 23A, 23B e 23C - Rua da Ara - Talaiade	27		27		3117			5 500 000,00 €	n.º 9729/2025 / n.º 9730/2025 / n.º 9731/2025	758/EOP/DCP/2025		Contratação de empreitada de construção por concurso público concluída; Projeto em curso;	45+30+60+30+365	RESSA, S.A.		09-12-2025	out/27	DOPNE - Cascais Envolve EMSA	DMOM - Câmara Municipal de Cascais
<b>TOTAL</b>	<b>339</b>	<b>1</b>	<b>133</b>	<b>161</b>	<b>44</b>	<b>0</b>		<b>60 963 819,47 €</b>											

## **E. DEPARTAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO E ESPAÇOS PÚBLICOS E DESPORTIVOS**

O Complexo Desportivo Municipal da Abóboda, adiante abreviadamente designado por CDMA, edifício desportivo municipal cuja gestão foi atribuída pelo Município de Cascais à CASCAIS ENVOLVENTE – Gestão Social da Habitação, E.M., S.A., em julho de 2014, tem vindo a consolidar-se enquanto referência no Universo Desportivo Municipal.

O CDMA equipamento municipal data de 2010, ocupa uma área bruta de aproximadamente 2000m<sup>2</sup>, dispõe de duas piscinas (um tanque de aprendizagem e uma piscina de competição de 25 metros), um ginásio, três estúdios para aulas de grupo, balneários distintos para academia (com sauna e banho turco) e para piscinas, um bar, um gabinete de osteopatia/medicina tradicional chinesa, um gabinete de nutrição e parque estacionamento.

O presente relatório faz alusão ao registo das ações e atividades realizadas durante o ano de 2025. O Departamento de Gestão de Espaços Públicos e Desportivos mantém-se empenhado em otimizar a exploração do CDMA, tendo em vista a sua sustentabilidade financeira, considerando o propósito desportivo e social na promoção da atividade física e bem-estar no Município de Cascais.

No que diz respeito a projetos em estudo/processo:

- Parceria com a CMC para melhoria energética através de substituição de vários equipamentos pouco eficientes do ponto de vista energético, com recurso a fundos do PRR;
- Projeto de Ampliação do Ginásio;
- Projeto de Climatização da Zona do Bar/Cafetaria;
- Projeto de Reabilitação dos Balneários – cacifos, iluminação, revestimentos, pinturas;
- Projeto Fitness Outdoor;
- Criação de uma linha de merchandising nomeadamente toalhas, toucas de banho, chinelos, cadeados, roupões;
- Projeto de introdução de cancela para limitação do acesso ao parque de estacionamento.

## 1. ANÁLISE FINANCEIRA

A análise financeira do CDMA, ano de 2025, apresenta um aumento no Volume de Negócios (VN) na ordem dos 8% face ao ano anterior.

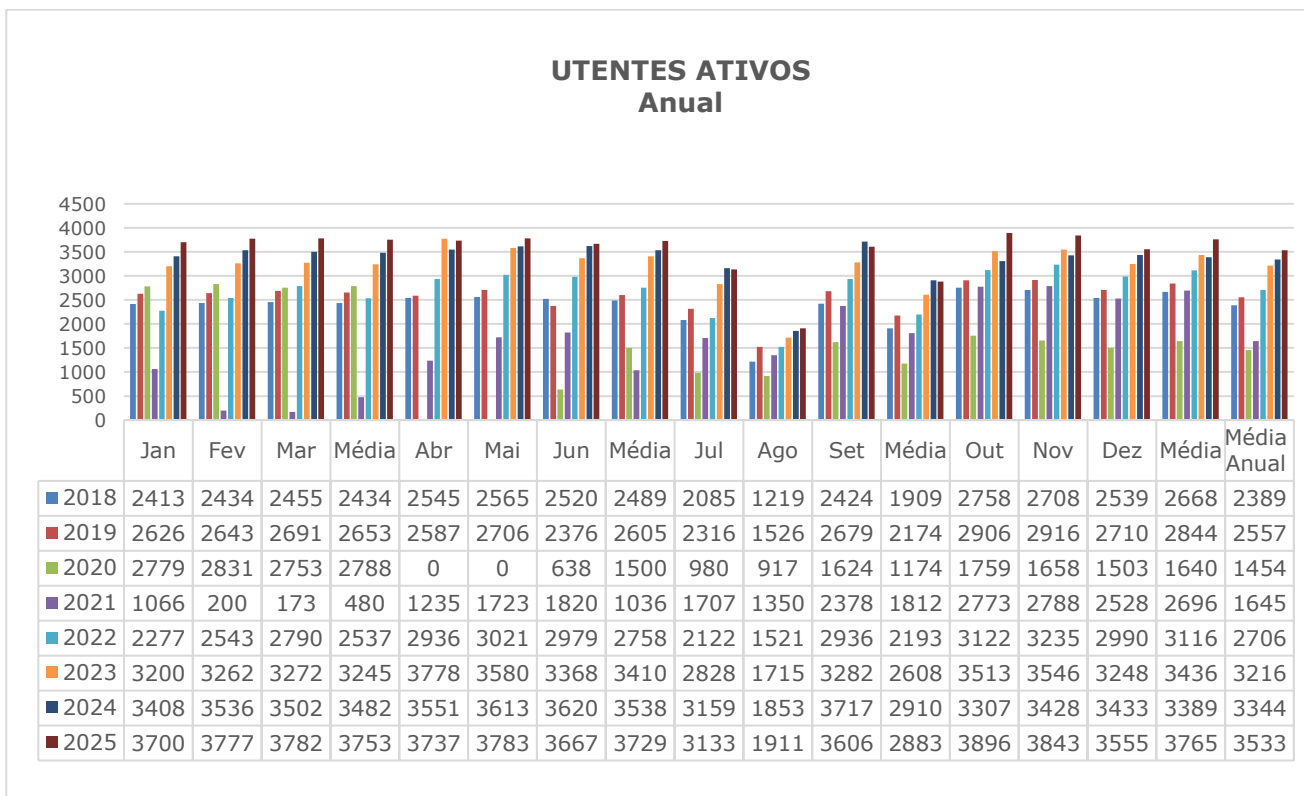
O VN de 2025 foi de 1.263.922,64€ que inclui:

- 1.214.216,59€ de prestação de serviços aos utentes
- 49.706,05€ referente a Contratos Programa celebrados com o Município

## 2. UTENTES ATIVOS

O ano de 2025 consolida o objetivo central e basilar do desígnio social do CDMA: servir cada vez mais pessoas e munícipes na comunidade onde se insere. No quadro abaixo, segue a análise comparativa face ao período homólogo. A destacar:

- Por utente ativo compreende-se todos os utentes que se encontram com a sua situação contratual e pagamentos regularizados;
- Um volume médio de utentes ativos é de 3533: um crescimento da média anual de utentes ativos na ordem dos 5% face ao ano anterior.



### **3. UTENTES COM PAGAMENTO EM SISTEMA DE DÉBITO DIRETO**

O Departamento Desportivo constatou que os pagamentos por Sistema de Débito Direto (SDD) traduzem inúmeras vantagens a nível comercial e organizacional sendo também um método facilitador da retenção dos utentes.

No início de 2025 houve uma retoma por parte dos utentes no pagamento das mensalidades através do sistema de débito direto, refletindo-se da seguinte forma:

- Um aumento na média anual na ordem dos 3% de utentes a optar por este método de pagamento, quando comparado com o período homólogo;

### **4. NOVAS INSCRIÇÕES**

No que diz respeito ao número de Novas Inscrições realizadas no CDMA, os dados apresentam-se com uma diminuição quando comparado com o período homólogo. A destacar:

- Por Novas Inscrições, compreende-se por qualquer novo utente/pessoa que nunca tenha frequentado as instalações do CDMA, ou, que tenha cancelado a sua atividade há mais de um ano;
- O volume de Novas Inscrições em 2025 é de 2063, havendo uma diminuição de 11% face ao ano de 2024.

### **5. PROTOCOLOS E CAMPANHAS COMERCIAIS**

A área de negócio do CDMA diz respeito maioritariamente à prática de exercício físico, e ao desenvolvimento de saúde e bem-estar dos seus utentes, cuja frequência deve assegurar a sustentabilidade da instituição.

Assim sendo, é imperativa a dinamização de ações comerciais que aumentem o número de novas inscrições, reinscrições, assim como a fidelização e retenção dos nossos utilizadores.

Em 2025, foram mantidas as ações comerciais e de marketing que permitiram gerar um impacto positivo nos indicadores que em seguida se apresentam.

O CDMA apresenta planos de mensalidades vantajosos para as empresas, registando 36 Protocolos ativos (Associações, Clubes Desportivos, Empresas e Colégios).

O CDMA procura ainda, de forma ativa, incentivar novos consumidores a experimentarem e a aderirem aos serviços disponibilizados, rentabilizando este equipamento através da

exploração de diferentes espaços e horários tendo em conta cada tipo de munícipe no que diz respeito à sua disponibilidade, interesse e necessidade.

<b>Campanhas 2025</b>
Traz um Amigo
Renove Status
Treine até às 18h
Pack Pais
Cartão Único
Pack Sincronizada
Pack Adultos
Pack Kids

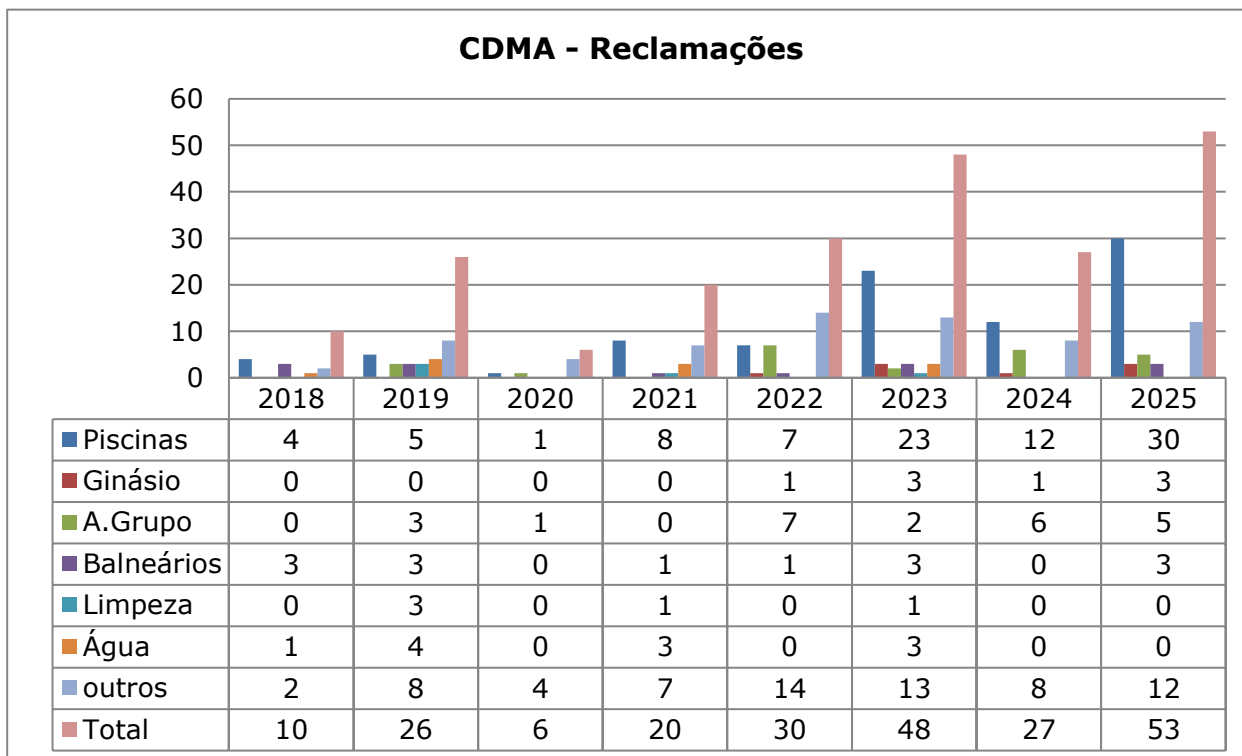
## **6. VENDA DE SERVIÇOS SECUNDÁRIOS**

O Departamento Desportivo tem procurado rentabilizar o espaço através da comercialização de serviços secundários, tais como Alugueres de Espaços, Serviços Personalizados e venda de Merchandising (toucas, garrafas, toalhas, etc.).

Estas iniciativas refletiram-se numa faturação total desta rubrica que ascende a 78 498,88 € durante 2025, cerca de 6% superior ao registado no período homólogo de 2024.

## **7. GESTÃO DE RECLAMAÇÕES**

O número de reclamações, previamente contabilizadas através do Livro de Reclamações, tem em conta não só este registo, bem como todas as exposições escritas via e-mail, e preenchimento de minuta de reclamação. A mudança de paradigma, onde uma reclamação é vista como uma oportunidade para melhorar os nossos serviços, resultou num contacto mais próximo com o utente, tendo sido inúmeras as alterações e reformas aplicadas, oriundas da auscultação dos utentes do CDMA.



## 8. CONTRATO PROGRAMA COM A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

O CDMA reúne condições de excelência para dinamizar e receber diversas atividades físicas e desportivas desenvolvidas no âmbito dos programas municipais. Assim, o CDMA em 2025 acolheu as seguintes atividades curriculares e eventos desportivos:

Aulas sem Enquadramento Técnico	Aulas com Enquadramento Técnico
Técnico Projeto Turma Especial	Projeto Nadar a Brincar
Programa de Desenvolvimento Desportivo	Projeto Desporto Escolar
CERCICA	Seniores em Movimentos
Projeto Curso Prof. Desporto	Projeto Cascais Ativo

## 9. ATIVIDADES PROTOCOLADAS COM A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

No decorrer de 2025 foram disponibilizadas as instalações do CDMA para as seguintes atividades:

<b>Eventos Realizados no Âmbito da C.M.C. 2025</b>
Bolsa de Mergulho- janeiro, fevereiro, março, abril junho, agosto, setembro, novembro e dezembro de 2026
Cascais Water Polo Club- janeiro, fevereiro, março, abril maio, junho, outubro, novembro, dezembro
Provas Escolares FGA- março
Kids Dive- abril
Cascais em Férias- julho

## 10. ESPAÇOS PÚBLICOS

Em relação à vertente de requalificação dos espaços públicos informamos que se encontram concluídos os levantamentos que permitem iniciar procedimento para as requalificações às necessidades dos Espaços Exteriores envolventes aos Bairros da Encosta da Carreira, Bairro de Alcoitão, Bairros da Cruz Vermelha e Polidesportivos:

## ENCOSTA DA CARREIRA

### Antes



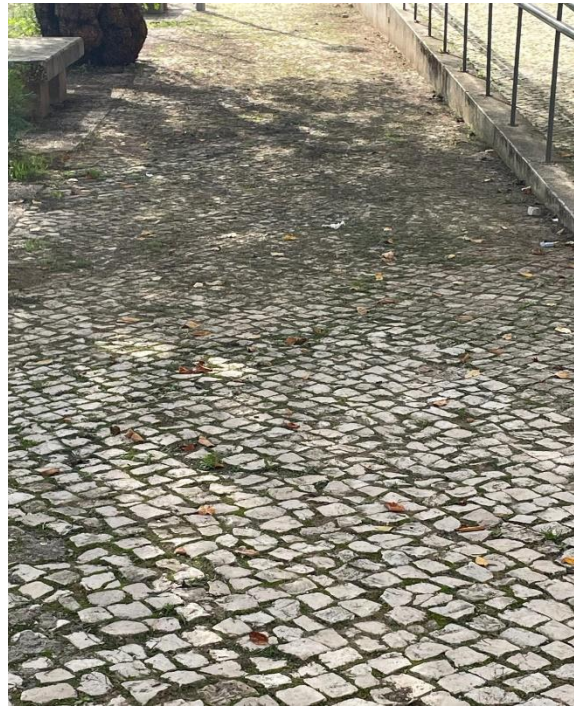
### Depois



No ano de 2025 foi levado a cabo pela CMC a requalificação do Polidesportivo da Encosta da Carreira. Os trabalhos que se desenvolveram foram:

- 1- Remoção e execução de novo pavimento
- 2- Reparação de bancadas e muros envolventes
- 3- Pinturas
- 4- Execução de nova drenagem envolvente ao campo
- 5- Redes protetoras nos topos
- 6- Iluminação nova
- 7- Equipamento desportivo

## ALCOITÃO



A requalificação assenta fundamentalmente nos seguintes aspetos:

- 1- Requalificação de bancadas e muros envolventes ao polidesportivo
- 2- Limpeza de graffitis
- 3- Reparação de pote e substituição de vedação e redes envolventes ao campo
- 4- Pinturas
- 5- Execução de nova drenagem envolvente ao campo
- 6- Iluminação nova
- 7- Equipamento desportivo
- 8- Colocação de churrasqueiras
- 9- Substituição de mesas e bancos de estadia
- 10-Substituição de pérgula

## CRUZ VERMELHA

### Antes



### Depois



A CM Cascais procedeu à requalificação do polidesportivo.

Por requalificar mantém-se os espaços envolventes cuja natureza dos trabalhos consiste:

- 1- Substituição de pavimento do parque infantil
- 2- Substituição de churrasqueiras
- 3- Substituição de bancos de estadia

4- Pinturas

5- Lavagem de pavimentos

Para além dos espaços anteriores encontram-se concluídos levantamentos para requalificação de exteriores dos Bairros:

**Miradouro**

**Cabeço de Mouro**

**Novo do Pinhal.**

## **F. DEPARTAMENTO DE ORÇAMENTO, CONTRATAÇÃO PÚBLICA E PATRIMONIO**

### **1. ORÇAMENTO INICIAL / CORRIGIDO**

O Orçamento da Cascais Envolvente para 2025, no valor global de 8.644.610,00€, foi objeto de vinte e duas alterações até 31 de dezembro, para fazer face a necessidades de reforço de dotações das rubricas da receita e da despesa, relacionadas com acontecimentos não conhecidos à data da elaboração do documento, nomeadamente em matéria de recursos humanos, aquisição de bens e serviços, incorporação do saldo da gerência anterior, abertura de conta caucionada e execução da rubrica da receita com serviços desportivos e .

Na sequência das referidas alterações, em 31 de dezembro, o valor global do Orçamento para 2025 fixou-se em 9.815.769,71€:

	<b>ORÇAMENTO 2025 INICIAL</b>	<b>ALTERAÇÕES ORÇAMENTAIS</b>	<b>ORÇAMENTO 2025 CORRIGIDO</b>
Receita Total	8 644 610,00 €	1 171 159,71 €	9 815 769,71 €
Despesa Total	8 644 610,00 €	1 171 159,71 €	9 815 769,71 €

Ao nível da receita, os reforços mais significativos registaram-se nas dotações das seguintes rubricas:

- "Sociedades financeiras", referente à abertura de conta caucionada, no valor de 500.000,00€, para financiamento de obras de manutenção e recuperação;

- "Municípios", relativo a aditamento a contrato-programa com o Município de Cascais, no montante de 250.000,00€;
- "Saldo orçamental na posse do serviço", correspondente ao saldo que transitou de 2024, no montante de 216.159,71€;
- "Serviços desportivos", resultante de um ajustamento da previsão da execução, no valor de 180.000,00€.

As rubricas da despesa que registaram reforços mais significativos foram as de aquisição de bens e serviços e despesas com o pessoal:

- De entre os reforços das rubricas de aquisição de bens e serviços, destaca-se o de "Obras de recuperação", no valor de 1.055.594,51€, respeitante à transição de compromissos de 2024 e a procedimentos não previstos de recuperação de fogos devolutos;
- As rubricas de despesas com o pessoal foram reforçadas no valor global de 85.414,62€, para fazer face a despesas não previstas aquando da elaboração do Orçamento, nomeadamente a contratação de recursos humanos, em maior número relativamente ao inicialmente previsto.

## 2. EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA RECEITA

O quadro seguinte representa o valor da receita cobrada até 31 de dezembro de 2025, bem como a execução, face aos valores corrigidos da receita orçamentada para o ano de 2025.

CLASSIFICAÇÃO	PREVISÃO INICIAL	PREVISÃO AJUSTADA	RECEITAS COBRADAS	% DE EXECUÇÃO
040299 - Multas e penalidades diversas	125 650,00 €	125 650,00 €	28 084,48 €	22,35%
06030199 - Outras	18 500,00 €	18 500,00 €	2 990,07 €	16,16%
06050101 - Municípios	3 556 140,00 €	3 806 140,00 €	3 817 861,56 €	100,31%
07020804 - Serviços desportivos	1 307 560,00 €	1 487 560,00 €	1 525 358,41 €	102,54%
070301 - Habitações	3 096 620,00 €	3 121 620,00 €	2 498 760,15 €	80,05%
<b>Total Receitas Correntes</b>	<b>8 104 470,00 €</b>	<b>8 559 470,00 €</b>	<b>7 873 054,67 €</b>	<b>91,98%</b>
090210 - Famílias	450 000,00 €	450 000,00 €	325 088,40 €	72,24%
120502 - Sociedades financeiras	- €	500 000,00 €	- €	0,00%
130101 - Indemnizações	90 140,00 €	90 140,00 €	22 350,75 €	24,80%
<b>Total Receitas de Capital</b>	<b>540 140,00 €</b>	<b>1 040 140,00 €</b>	<b>347 439,15 €</b>	<b>33,40%</b>
1601010100 - Saldo orçamental na posse do serviço	- €	216 159,71 €	216 159,71 €	100,00%
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>8 644 610,00 €</b>	<b>9 815 769,71 €</b>	<b>8 436 653,53 €</b>	<b>85,95%</b>

Relativamente ao total das receitas cobradas, na ordem dos 8,44 milhões de euros, os valores mais significativos registam-se nas seguintes rubricas:

- "Municípios": receita decorrente dos contratos – programa celebrados com o Município de Cascais, no valor global de 3.817.861,56€;
- "Habitações": Rendas provenientes da gestão do parque habitacional: 2.498.760,15€;

- "Serviços desportivos": Prestação de serviços desportivos no âmbito do CDMA: 1.525.358,41€.

### 3. EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA DESPESA

O quadro abaixo contém os valores da despesa orçamentada, corrigida, cabimentada, comprometida e paga, até ao final de dezembro, bem como a execução da despesa paga, face à dotação corrigida para o ano de 2025.

CLASSIFICAÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO CORRIGIDA	CABIMENTO	COMPROMISSO	PROCESSADO	PAGO	% DE EXECUÇÃO
01 - Despesas com o pessoal	2 199 205,76 €	2 319 454,60 €	2 299 008,67 €	2 298 713,97 €	2 291 776,99 €	2 225 960,58 €	95,97%
02 - Aquisição de bens e serviços	3 876 967,96 €	4 899 227,67 €	4 839 433,45 €	4 691 920,26 €	3 762 378,63 €	3 596 787,56 €	73,42%
03 - Juros e outros encargos	110 000,00 €	22 000,00 €	21 042,19 €	21 015,19 €	21 015,19 €	21 015,19 €	95,52%
06 - Outras despesas correntes	239 280,00 €	304 385,38 €	286 104,82 €	285 833,20 €	285 833,20 €	285 833,20 €	93,91%
07 - Aquisição de bens de capital	106 360,00 €	93 040,00 €	89 658,19 €	89 338,39 €	43 839,20 €	43 839,20 €	47,12%
10 - Passivos financeiros	595 000,00 €	565 000,00 €	450 840,68 €	450 840,68 €	450 840,68 €	450 840,68 €	79,79%
Total CE	7 126 813,72 €	8 203 107,65 €	7 986 088,00 €	7 837 661,69 €	6 855 683,89 €	6 624 276,41 €	80,75%
01 - Despesas com o pessoal	338 953,59 €	343 649,37 €	343 199,23 €	343 199,23 €	343 122,21 €	332 406,80 €	96,73%
02 - Aquisição de bens e serviços	1 017 316,41 €	1 187 055,35 €	1 173 648,26 €	1 141 161,02 €	1 080 844,02 €	1 039 561,25 €	87,57%
07 - Aquisição de bens de capital	7 430,00 €	17 691,06 €	17 691,06 €	16 235,45 €	16 164,11 €	16 164,11 €	91,37%
Total CDMA	1 363 700,00 €	1 548 395,78 €	1 534 538,55 €	1 500 595,70 €	1 440 130,34 €	1 388 132,16 €	89,65%
01 - Despesas com o pessoal	39 746,28 €	216,28 €	- €	- €	- €	- €	0,00%
02 - Aquisição de bens e serviços	114 350,00 €	64 050,00 €	62 472,72 €	57 798,63 €	55 160,85 €	52 819,62 €	82,47%
TOTAL MSMM	154 096,28 €	64 266,28 €	62 472,72 €	57 798,63 €	55 160,85 €	52 819,62 €	82,19%
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>8 644 610,00 €</b>	<b>9 815 769,71 €</b>	<b>9 583 099,27 €</b>	<b>9 396 056,02 €</b>	<b>8 350 975,08 €</b>	<b>8 065 228,19 €</b>	<b>82,17%</b>

A dotação total corrigida, de 9,82 milhões de euros, foi objeto de cabimentos e compromissos, no total de 9,58 milhões de euros e 9,4 milhões de euros, respetivamente.

As despesas pagas atingiram o montante de 8,07 milhões de euros, sendo 6.624.276,41€ relativos à atividade de gestão do parque habitacional, o valor de 1.388.132,16€ respeitante ao CDMA e 52.819,62€ relativo ao Mosteiro de Santa Maria do Mar.

A rubrica que registou o maior volume de despesas pagas – 4.689.168,43€ - foi a de aquisição de bens e serviços, no total das três atividades.

Em termos globais, a execução da despesa atingiu uma taxa de 82,17%, resultante de despesas totais pagas no montante de 8,07 milhões de euros, face a uma dotação corrigida de 9,82 milhões de euros.

Em matéria de contratação pública, foram adjudicados, até ao final do mês de dezembro, 23 procedimentos de empreitada por concurso público e 5 por consulta prévia, cujo valor global de adjudicações ascendeu a 2.901.523,42€.

DESIGNAÇÃO	VALOR ADJUDICAÇÃO	MODALIDADE
Reabilitação de 5 fogos devolutos de habitação municipal no Concelho de Cascais	104 647,54 €	concurso público
Reabilitação de 27 fogos municipais do Concelho de Cascais	573 881,66 €	concurso público
Reabilitação de 6 fogos municipais do Concelho de Cascais	175 280,61 €	concurso público
Reabilitação de 12 fogos de habitação municipal do Concelho de Cascais	301 953,94 €	concurso público
Fornecimento de armários de cozinha	18 132,00 €	consulta prévia
Reabilitação de frações devolutas de habitação municipal no Concelho de Cascais	35 879,00 €	concurso público
Remoção de bens e limpeza dos fogos devolutos em edifícios do parque habitacional no Concelho de Cascais	15 960,00 €	concurso público
Obra de drenagem predial e reparação de roturas em linha de águas em edifício municipal na freguesia de São Domingos de Rana do Concelho de Cascais	50 000,00 €	concurso público
Assistência técnica ao parque informático da Cascais Envolverte, gabinete de Alcoitão e CDMA	18 000,00 €	consulta prévia
Aquisição de equipamentos de acessibilidade para habitação municipal do Concelho de Cascais	50 999,65 €	concurso público
Obras de manutenção preventiva e corretiva e de impermeabilização de coberturas dos edifícios do parque habitacional	30 000,00 €	concurso público
Empreitada por lotes para a manutenção corrente em edifício social do Concelho de Cascais	193 980,71 €	concurso público
Obra de drenagem predial e reparação de roturas em linha de águas em edifício municipal na freguesia de Alcabideche do Concelho de Cascais	50 000,00 €	concurso público
Prestação de serviços de orientação e condução de atividades físicas e desportivas no Complexo Desportivo Municipal de Abóboda	33 608,52 €	consulta prévia
Aquisição de Serviços de Seguro de Acidentes de trabalho e incêndio	23 235,00 €	consulta prévia
Empreitada para a reabilitação de 2 fogos de Habitação Municipal do Concelho de Cascais	50 313,85 €	concurso público
Obra de drenagem predial e reparação de roturas em linha de águas em edifício municipal nas Freguesias de Cascais-Estoril e Carcavelos-Parede do Concelho de Cascais	50 000,00 €	concurso público
Empreitada por lotes para a reabilitação de 5 fogos de habitação municipal do Concelho de Cascais	103 987,36 €	concurso público
Empreitada para Reparação de Equipamentos de Eletricidade em Fogos/Prédios do Concelho de Cascais	50 000,00 €	concurso público
Empreitada por lotes para a reabilitação de 12 fogos de habitação municipal do Concelho de Cascais	381 398,72 €	concurso público
Aquisição de Equipamentos de Acessibilidade para Habitação Municipal do Concelho de Cascais	85 500,00 €	concurso público
Empreitada por lotes para a reabilitação de 3 fogos de habitação municipal do Concelho de Cascais	64 446,30 €	concurso público
Empreitada para obra de drenagem predial e reparação de roturas em linha de águas em edifício municipal nas Freguesias de Cascais-Estoril e Carcavelos-Parede do Concelho de Cascais	40 000,00 €	concurso público
Empreitada por Lotes para a Manutenção Corrente em Edifício Social do Concelho de Cascais – Lote III	57 666,40 €	concurso público
Empreitada por lotes para a reabilitação de 7 fogos de habitação municipal do Concelho de Cascais	245 328,16 €	concurso público
Empreitada para obra de drenagem predial e reparação de roturas em linha de águas em edifício municipal na Freguesia de Alcabideche	20 000,00 €	concurso público
Aquisição dos Serviços de Manutenção Preventiva, Corretiva e de Impermeabilização de Coberturas dos Edifícios do Parque Habitacional	50 000,00 €	concurso público
Prestação de serviços de orientação e condução de atividades físicas e desportivas no Complexo Desportivo Municipal de Abóboda	27 324,00 €	consulta prévia
<b>Concelho de Cascais</b>	<b>2 901 523,42 €</b>	

## 4. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS – DEMONSTRAÇÕES DE RELATO 31.12.2025

### Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Recebimentos	Fontes de Financiamento (n)			n-1	Rubrica	Pagamentos	Fontes de Financiamento (n)			
		Receitas Próprias	Fundos Alheios	Total				Receitas Próprias	Total	n-1	
RA01	Saldo de gerência anterior	216 159,71	83 590,28	299 749,99	372 991,38						
R01	Operações orçamentais [1]	216 159,71	-	216 159,71	279 231,34						
R02	Devolução do saldo oper. orçamentais	-	-	-	-						
R04	Recebimento do saldo devolvido por entidades terceiras	-	-	-	-						
R03	Operações de tesouraria [A]	-	83 590,28	83 590,28	93 760,04						
RA02	<b>Receita corrente</b>	<b>7 873 054,67</b>	<b>-</b>	<b>7 873 054,67</b>	<b>6 697 723,45</b>	DA01	<b>Despesa corrente</b>	<b>7 554 384,23</b>	<b>7 554 384,23</b>	<b>6 709 968,17</b>	
R1	Receita fiscal					D1	Despesas com pessoal				
R1.1	Impostos diretos	-	-	-	-	D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	2 023 682,09	2 023 682,09	1 732 728,24	
R1.2	Impostos indiretos	-	-	-	-	D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	8 658,31	8 658,31	10 640,43	
R.2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	-	-	-	-	D1.3	Segurança Social	526 026,98	526 026,98	399 493,79	
R3	Taxas, multas e outras penalidades	28 084,48	-	28 084,48	97 167,65	D2	Aquisição de bens e serviços	4 689 168,46	4 689 168,46	4 109 512,47	
R4	Rendimentos de propriedade	-	-	-	-	D3	Juros e outros encargos	210 6,19	210 6,19	204 679,15	
R5	Transferências e subsídios correntes					D4	Transferências e subsídios correntes				
R5.1	Transferências Correntes					D4.1	Transferências correntes				
R5.1.1	Administrações Públicas					D4.1.1	Administrações Públicas				
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	2 990,07	-	2 990,07	9 942,64	D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-	-	-	
R5.1.1.3	Segurança Social	-	-	-	-	D4.1.1.3	Segurança Social	-	-	-	
R5.1.1.4	Administração Regional	-	-	-	-	D4.1.1.4	Administração Regional	-	-	-	
R5.1.1.5	Administração Local	3 817 861,56	-	3 817 861,56	2 955 718,95	D4.1.1.5	Administração Local	-	-	-	
R5.1.2	Exterior - UE	-	-	-	-	D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	-	-	-	
R5.1.3	Outras	-	-	-	-	D4.1.3	Famílias	-	-	-	
R5.2	Subsídios correntes	-	-	-	-	D4.1.4	Outras	-	-	-	
R6	Venda de bens e serviços	4 024 118,56	-	4 024 118,56	3 634 894,21	D4.2	Subsídios correntes	-	-	-	
R7	Outras receitas correntes	-	-	-	-	D5	Outras despesas correntes	285 833,20	285 833,20	252 914,09	
RA03	<b>Receita de capital</b>	<b>347 439,15</b>	<b>-</b>	<b>347 439,15</b>	<b>3 164 299,02</b>	DA02	<b>Despesa de capital</b>	<b>60 046,99</b>	<b>60 046,99</b>	<b>182 929,93</b>	
R8	Venda de bens de investimento	325 088,40	-	325 088,40	3 065 179,56	D6	Aquisição de bens de capital	60 046,99	60 046,99	182 929,93	
R9	Transferências e subsídios de capital					D7	Transferências e subsídios de capital				
R9.1.3	Outras	-	-	-	-	D7.1.3	Famílias	-	-	-	
R9.2	Subsídios de capital	-	-	-	-	D7.1.4	Outras	-	-	-	
R10	Outras receitas de capital	22 350,75	-	22 350,75	99 119,46	D7.2	Subsídios de capital				
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	-	-	-	-	D8	Outras despesas de capital	-	-	-	
RA04	<b>Receita efetiva [2]</b>	<b>8 220 493,82</b>	<b>-</b>	<b>8 220 493,82</b>	<b>9 862 022,47</b>	DA03	<b>Despesa efetiva [5]</b>	<b>7 614 431,22</b>	<b>7 614 431,22</b>	<b>6 892 898,10</b>	
RA05	<b>Receita não efetiva [3]</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	DA04	<b>Despesa não efetiva [6]</b>	<b>450 840,68</b>	<b>450 840,68</b>	<b>3 032 196,00</b>	
R12	Receita com ativos financeiros	-	-	-	-	D9	Despesa com ativos financeiros	-	-	-	
R13	Receita com passivos financeiros	-	-	-	-	D10	Despesa com passivos financeiros	450 840,68	450 840,68	3 032 196,00	
RA06	<b>Soma [4] = [1] + [2] + [3]</b>	<b>8 436 653,53</b>	<b>-</b>	<b>8 436 653,53</b>	<b>10 141 253,81</b>	DA05	<b>Soma [7] = [5] + [6]</b>	<b>8 065 271,90</b>	<b>8 065 271,90</b>	<b>9 925 094,10</b>	
ROT1	<b>Operações de tesouraria [B]</b>	<b>-</b>	<b>(1 638,43)</b>	<b>(1 638,43)</b>	<b>(9 352,89)</b>	DOT1	<b>Operações de tesouraria [C]</b>	<b>-</b>	<b>2 522,45</b>	<b>816,87</b>	
						DA06	Saldo para a gerência seguinte	371 381,63	450 811,03	299 749,99	
						DA07	Operações orçamentais [8] = [4] - [7]	371 381,63	371 381,63	216 159,71	
						DA08	Operações de tesouraria [D] = [A] + [B] - [C]	-	79 429,40	83 590,28	
						DA09	Saldo global [2] - [5]	606 062,60	606 062,60	2 969 124,37	
						DA10	Despesa primária	7 593 416,03	7 593 416,03	6 688 218,95	
						DA11	Saldo corrente	318 670,44	318 670,44	(12 244,72)	
						DA12	Saldo de capital	287 392,16	287 392,16	2 981 369,09	
						DA13	Saldo primário	627 077,79	627 077,79	3 173 803,52	
						DA14	Receita total [1] + [2] + [3]	8 436 653,53	8 436 653,53	10 141 253,81	
						DA15	Despesa total [5] + [6]	8 065 271,90	8 065 271,90	9 925 094,10	

**Demonstração da execução orçamental da receita**

Classificação orçamental detalhada	Previsões corrigidas	Previsões por liquidar	Previsões por cobrar de períodos anteriores	Recitas liquidadas	Liquidações anuladas	Recitas cobradas brutas	Recitas cobradas líquidas		Liquidações de períodos futuros				
							Período anterior	Período corrente	(n+1)	(n+2)	(n+3)	(n+4)	Períodos seguintes
<b>Recita Corrente</b>	<b>8 659 470,00</b>	<b>(1 788 624,24)</b>	<b>2 392 124,63</b>	<b>9 415 610,13</b>	<b>1 988 661,80</b>	<b>7 673 954,67</b>	<b>142 481,29</b>	<b>7 730 971,38</b>	<b>72 327,24</b>	<b>62 971,03</b>	<b>37 751,13</b>	<b>28 546,72</b>	<b>92 082,44</b>
R1 - Receita Fiscal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R2 - Contribuições para sistemas de proteção social e sub-sistemas de saúde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R3 - Taxas, multas e outras penalidades	25 650,00	(94 408,68)	538 862,28	42 008,33	105 877,73	28 084,48	19 888,89	8 886,59	28 084,48	663,96	650,06	497,76	457,16
000.000.513.000.0293.000	25 650,00	(94 408,68)	538 862,28	42 008,33	105 877,73	28 084,48	19 888,89	8 886,59	28 084,48	663,96	650,06	497,76	457,16
R4 - Rendimentos de propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5 - Transferências e subsídios correntes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1 - Transferências correntes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1.1 - Administração Pública	16 500,00	13 800,00	19 000,00	2 990,07	-	2 990,07	-	2 990,07	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0301.000	16 500,00	13 800,00	19 000,00	2 990,07	-	2 990,07	-	2 990,07	-	-	-	-	-
R5.1.2 - Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1.1.3 - Segurança Social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1.1.4 - Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1.1.5 - Administração Local	3 806 900,00	(172 159)	-	5 147 602,55	1329 740,99	3 817 861,56	-	3 817 861,56	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0201.000	3 806 900,00	(172 159)	-	5 147 602,55	1329 740,99	3 817 861,56	-	3 817 861,56	-	-	-	-	-
R5.1.2 - Estreor - UE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.1.3 - Outras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R5.2 - Subsídios correntes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R6 - Venda de bens e serviços	4 609 800,00	(144 103,89)	2 380 492,05	4 222 838,22	553 047,28	4 024 118,56	42 392,40	3 908 826,16	7 183,28	52 32 07	37 293,97	28 049,56	9 194,81
000.000.513.000.0204.000	4 609 800,00	(144 103,89)	2 380 492,05	4 222 838,22	553 047,28	4 024 118,56	42 392,40	3 908 826,16	7 183,28	52 32 07	37 293,97	28 049,56	9 194,81
R6.1 - Outras entidades correntes	1 687 500,00	(47 895,91)	28 547,13	16 84 490,28	93 881,50	16 255 368,41	20 026,63	15 823 317,6	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0300.000	1 687 500,00	(47 895,91)	28 547,13	16 84 490,28	93 881,50	16 255 368,41	20 026,63	15 823 317,6	-	-	-	-	-
R6.2 - Outras entidades correntes	3 32 620,00	(1 93 207,98)	2 351 944,92	2 616 348,64	449 657,58	2 498 750,15	90 865,77	2 398 464,38	7 183,28	52 32 07	37 293,97	28 049,56	9 194,81
000.000.513.000.0300.000	3 32 620,00	(1 93 207,98)	2 351 944,92	2 616 348,64	449 657,58	2 498 750,15	90 865,77	2 398 464,38	7 183,28	52 32 07	37 293,97	28 049,56	9 194,81
<b>Recita de Capital</b>	<b>1 040 140,00</b>	<b>689 319,19</b>	<b>3 480,06</b>	<b>352 429,12</b>	<b>5 070,97</b>	<b>347 439,15</b>	<b>90,00</b>	<b>347 439,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
R6 - Venda de bens de investimento	450 000,00	28 911,60	-	326 088,40	-	326 088,40	-	326 088,40	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0205.000	450 000,00	28 911,60	-	326 088,40	-	326 088,40	-	326 088,40	-	-	-	-	-
R6 - Transferências e subsídios de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R6 - Outras entidades de capital	90 900,00	64 388,59	3 480,06	27 331,72	5 070,97	22 330,75	90,00	22 260,75	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0100.000	90 900,00	64 388,59	3 480,06	27 331,72	5 070,97	22 330,75	90,00	22 260,75	-	-	-	-	-
R11 - Reparação de bens e pagamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R12 - Receita com abonos financeiros	500 000,00	500 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0200.000	500 000,00	500 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de gestão anterior</b>	<b>216 159,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>216 159,71</b>	<b>-</b>	<b>216 159,71</b>	<b>-</b>	<b>216 159,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
R01 - Operações Orçamentais (I)	216 159,71	-	-	216 159,71	-	216 159,71	-	216 159,71	-	-	-	-	-
000.000.513.000.0100.000	216 159,71	-	-	216 159,71	-	216 159,71	-	216 159,71	-	-	-	-	-
R02 - Devoluções de saldos orçamentais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R03 - Operações de tesouraria (A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R04 - Recuperação de saldos devolvidos por outras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9 615 769,71</b>	<b>(1 088 314,01)</b>	<b>2 392 473,29</b>	<b>9 864 081,20</b>	<b>1 983 732,77</b>	<b>8 436 653,43</b>	<b>142 571,29</b>	<b>8 294 082,24</b>	<b>72 327,24</b>	<b>62 971,03</b>	<b>37 751,13</b>	<b>28 546,72</b>	<b>92 082,44</b>

## Demonstração da execução orçamental da despesa

Classificações orçamentais detalhadas	Despesas por pagar de períodos anteriores [1]	Dotações corrigidas [2]	Dotações disponíveis [5]	Cabimentos [6]	Compromissos [7]	Obrigações [8]	Despesas pagas brutas [9]	Reposições abatidas aos pagamentos		Despesas pagas líquidas		
								Emitidas [10]	Recebidas [11]	Períodos anteriores [12]	Período corrente [13]	Total [14]=[12]+[13]
<b>Despesa corrente</b>	<b>239 413,27</b>	<b>9 140 038,65</b>	<b>115 129,28</b>	<b>9 024 909,37</b>	<b>8 839 641,53</b>	<b>7 840 131,12</b>	<b>7 649 797,82</b>	<b>95 413,59</b>	<b>95 413,59</b>	<b>211 623,56</b>	<b>7 342 760,67</b>	<b>7 554 384,23</b>
D1 - Despesas com o pessoal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1.1 - Remunerações Certas e Permanentes	39 424,03	2 079 592,65	13 566,15	2 066 026,50	2 066 015,07	2 065 938,05	2 042 124,11	18 442,02	18 442,02	34 726,39	1 988 955,70	2 023 682,09
D1.2 - Abonos Variáveis ou Eventuais	36,64	9 030,08	335,73	8 694,35	8 694,35	8 694,35	8 658,31	-	-	36,64	8 621,67	8 658,31
D1.3 - Segurança Social	31 059,99	574 697,52	7 210,47	567 487,05	567 203,78	560 266,80	526 026,98	-	-	31 059,99	494 966,99	526 026,98
D2 - Aquisição de bens e serviços	168 535,61	6 150 333,02	74 778,56	6 075 554,46	5 890 879,94	4 898 383,53	4 766 140,03	76 971,57	76 971,57	145 443,54	4 543 724,92	4 689 168,46
D3 - Juros e outros encargos	-	22 000,00	957,81	21 042,19	21 015,19	21 015,19	21 015,19	-	-	-	21 015,19	21 015,19
000.000.513.03010302.000	-	22 000,00	957,81	21 042,19	21 015,19	21 015,19	21 015,19	-	-	-	21 015,19	21 015,19
D5 - Outras despesas correntes	357,00	304 385,38	18 280,56	286 104,82	285 833,20	285 833,20	285 833,20	-	-	357,00	285 476,20	285 833,20
<b>Despesa de capital</b>	<b>8 478,39</b>	<b>675 731,06</b>	<b>117 497,45</b>	<b>558 233,61</b>	<b>556 458,20</b>	<b>510 887,67</b>	<b>519 915,85</b>	<b>9 028,18</b>	<b>9 028,18</b>	<b>8 478,39</b>	<b>502 409,28</b>	<b>510 887,67</b>
D6 - Aquisição de bens de capital	8 478,39	110 731,06	3 338,13	107 392,93	105 617,52	60 046,99	69 075,17	9 028,18	9 028,18	8 478,39	51 568,60	60 046,99
D10 - Despesa com passivos financeiros	-	565 000,00	114 159,32	450 840,68	450 840,68	450 840,68	450 840,68	-	-	-	450 840,68	450 840,68
<b>Total</b>	<b>247 891,66</b>	<b>9 815 769,71</b>	<b>232 626,73</b>	<b>9 583 142,98</b>	<b>9 396 099,73</b>	<b>8 351 018,79</b>	<b>8 169 713,67</b>	<b>104 441,77</b>	<b>104 441,77</b>	<b>220 101,95</b>	<b>7 845 169,95</b>	<b>8 065 271,90</b>

## G. DEPARTAMENTO FINANCEIRO E RECURSOS HUMANOS

### 1. GABINETE DE CONTROLO DE GESTÃO

#### A. CONTROLO DA RECEITA

A Receita da empresa inclui prestação de serviços, subsídios à exploração e outros proveitos.

#### 1. Prestação de Serviços

As rendas constituem a principal fonte de receitas, associadas à prestação de serviços, resultantes da exploração do parque habitacional.

No decurso do ano de 2025, e no âmbito do programa **Habitar Cascais**, foram aprovados regulamentos que alargaram o âmbito das atividades desenvolvidas e, conseqüentemente, introduziram novas fontes de receita. Entre estes destacam-se:

1. **Regulamento Municipal de Acesso à Habitação**, que, para além do programa de arrendamento apoiado — já integrante da receita habitual — passou a contemplar igualmente o programa de arrendamento municipal,
2. **Regulamento de acesso a alojamento para estudantes**, que prevê a exploração de duas unidades: Residência Universitária do Mosteiro de Santa Maria do Mar e Cascais Living Hub.

3. **Regulamentos de Acesso à habitação a profissionais deslocados**, cujas operações e respetiva faturação passaram igualmente a ser incluídas na fonte de receita associada às rendas.

A faturação CDMA, está associada à fonte de receitas da exploração do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	31.12.2025	31.12.2024	VARIAÇÃO
Faturação exploração dos bairros	2 407 008,55 €	2 284 517,13 €	5%
Faturação RUs e Profissionais deslocados	17 433,93 €		
Faturação CDMA - Utentes	1 214 216,59 €	1 112 727,10 €	9%
<b>TOTAL</b>	<b>3 638 659,07 €</b>	<b>3 397 244,23 €</b>	<b>7%</b>
<b>Correspondência no balancete</b>	<b>Conta 72</b>		

A faturação global de prestações de serviços aumentou 7% face ao período homólogo de 2024.

- **Gestão do Bairros Municipais e Alojamento para estudantes e profissionais deslocados**

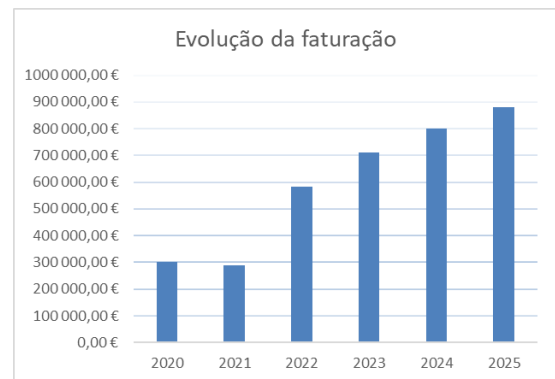
Descrição	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	Total Faturado
Arrendamento Apoiado/Municipal	600 553,78 €	598 306,60 €	596 940,39 €	611 207,78 €	2 407 008,55 €
RUs e Profissionais deslocados		3 920,00 €	2 699,96 €	10 813,97 €	17 433,93 €
Agravamentos	3 398,13 €	4 274,86 €	3 682,25 €	4 085,15 €	15 440,39 €
Prestações	1 265,54 €	10 789,66 €	5 457,39 €	6 418,89 €	23 931,48 €
<b>TOTAL</b>	<b>605 217,45 €</b>	<b>617 291,12 €</b>	<b>608 779,99 €</b>	<b>632 525,79 €</b>	<b>2 463 814,35 €</b>

Os dois primeiros itens, que representam 98% da faturação, são identificados diretamente como prestação de serviços de gestão dos bairros municipais e alojamento para estudantes e profissionais deslocados.

Os agravamentos (multa pelo não pagamento das rendas) e prestações (acordos de regularização de rendas em dívida), considerados no ponto 3.3 como outros proveitos, representam 2% da faturação decorrente da gestão dos Bairros.

➤ **Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda**

PERÍODO	RECEITA	IVA	TOTAL
janeiro	107 009,95 €	24 612,29 €	131 622,24 €
fevereiro	104 546,69 €	24 045,74 €	128 592,43 €
março	112 582,00 €	25 893,86 €	138 475,86 €
abril	104 209,85 €	23 968,27 €	128 178,12 €
maio	114 732,60 €	26 388,50 €	141 121,10 €
junho	107 983,15 €	24 836,12 €	132 819,27 €
julho	110 194,80 €	25 344,80 €	135 539,60 €
agosto	30 368,90 €	6 984,85 €	37 353,74 €
setembro	88 891,02 €	20 444,93 €	109 335,95 €
outubro	123 101,17 €	28 313,27 €	151 414,44 €
novembro	112 451,49 €	25 863,84 €	138 315,33 €
dezembro	98 144,98 €	22 573,35 €	120 718,33 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 214 216,59 €</b>	<b>279 269,82 €</b>	<b>1 493 486,41 €</b>



Face ao final de 2024, a faturação do Complexo Desportivo e municipal da Abóboda aumentou 9%.

**2. Subsídios à Exploração**

**CONTRATOS-PROGRAMA COM A CMC**

A Cascais Envolvente, tem, em execução, no decorrer do exercício de 2025, os seguintes contratos-programa com a CMC:

CDMA:

CONTRATO PROGRAMA	FATURADO 31.12.2025	EXECUÇÃO 31.12.2025
"Nadar a Brincar"	12 920,00 €	12 920,00 €
"Desenvolvimento Desportivo"	40 000,00 €	40 000,00 €
"Seniors em movimento"	8 218,00 €	8 218,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>61 138,00 €</b>	<b>61 138,00 €</b>
<b>Valores sem IVA</b>	<b>49 706,05 €</b>	<b>49 705,69 €</b>
<b>Correspondência no Balancete</b>		<b>752192</b>

SEDE:

CONTRATO PROGRAMA	FATURADO 31.12.2025	EXECUÇÃO 31.12.2025	ESPECIALIZAÇÃO 31.12.2025
Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2024 Verba 4º Trimestre - Exploração	829 521,47 €		
Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2025 Verba 1º Trimestre - Exploração	732 745,01 €	732 745,01 €	
Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2025 Verba 2º Trimestre - Exploração	829 740,99 €	829 740,99 €	
Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2025 Verba 3º Trimestre - Exploração	876 148,40 €	876 148,40 €	
Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2025 Verba 3º Trimestre - Exploração		561 365,60 €	561 365,60 €
Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 Verba 1º Trimestre - Devolutos	125 000,00 €	125 000,00 €	
Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 Verba 2º Trimestre - Devolutos	125 000,00 €	125 000,00 €	
Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 Verba 3º Trimestre - Devolutos	125 000,00 €	125 000,00 €	
Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 Verba 3º Trimestre - Devolutos	125 000,00 €	125 000,00 €	
Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 aditamento - Devolutos		250 000,00 €	250 000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 750 000,00 €</b>	<b>811 365,60 €</b>
<b>Correspondência no Balancete</b>		<b>752191</b>	<b>272191</b>

#### CONTRATOS-PROGRAMA – VERBA 2024

**O Contrato-Programa previsto para 2023, 2024 e 2025**, que visa fazer face a despesas correntes com Pessoal e Fornecimento de Serviços Externos, assinado em 27.07.2023, previa para **2024** uma verba de 3.000.000,00€.

- Foi reconhecido, a 31.12.2024, o proveito referente à execução do 4º trimestre, no valor de 829.521,47€. A fatura já foi emitida em 2025, aquando da emissão do relatório de execução e após entrega do Relatório de Contas 2024, e devidamente recebida.

#### CONTRATOS-PROGRAMA – VERBA 2025

**O Contrato-Programa previsto para 2023, 2024 e 2025**, que visa fazer face a despesas correntes com Pessoal e Fornecimento de Serviços Externos, assinado em 27.07.2023, prevê para **2025** uma verba de 3.000.000,00€.

- Foi reconhecido, a 31.03.2025, o proveito referente à execução do 1º trimestre, no valor de 732.745,01€, cuja fatura foi emitida, no início do 2º trimestre, com entrega do Relatório de execução referente ao 1º trimestre de 2025.

- Foi reconhecido, a 30.06.2025, o proveito referente à execução do 2º trimestre, no valor de 829.740,99€, cuja fatura foi emitida, no início do 3º trimestre, com entrega do Relatório de execução referente ao 1º semestre de 2025.
- Foi reconhecido, a 30.09.2025, o proveito referente à execução do 3º trimestre 2025, no valor de 876.148.40€. Fatura emitida no 4º trimestre de 2025 com entrega de Relatório de execução.
- Foi reconhecido, a 31.12.2025, o proveito referente à execução 4º do trimestre 2025, no valor de 561.365,60€. Fatura emitida em janeiro de 2026 com entrega de relatório.

### **Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025 – Devolutos**

- Execução anual de 500.000,00€: Emissão trimestral de faturas no valor de 125.000,00€.
- Foi reconhecido, a 31.12.2025, proveito no valor de 250.000,00€ referente à execução de verba prevista no aditamento ao Contrato Programa assinado no final de 2025. O referido aditamento, prevê, para 2025, e para além dos 500.000,00€ acima detalhados, mais 250.000,00€. Prevê também, para 2026, uma verba de 750.000,00€ para execução de obras em reabilitação de fogos devolutos.

### **Contratos-programa CDMA,**

- O contrato que inclui os programas “Desenvolvimento desportivo”, “cascais Ativo” e “Nadar a Brincar” apresenta, no decorrer do exercício, uma faturação de 6.400,00€, 0,00€ e 16.851,00€ respetivamente.
- O contrato que inclui os programas “Vales desportivos” e “Seniores em movimento”, apresenta, no final do 1º trimestre, apenas o programa “Seniores em movimento” apresentou uma faturação de 5.377,56€.
- A faturação referente aos referidos programas foi acompanhada dos respetivos relatórios de execução.

### **3. Outros Proveitos**

<b>OUTROS PROVEITOS</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Rendimentos suplementares - Agravamentos	15 440,39 €	22 494,34 €
Prestações	23 931,48 €	42 330,75 €
Rendimentos de investimentos não financeiros	21 452,52 €	170 225,54 €
Outros rendimentos e ganhos	55 223,19 €	114 442,76 €
Imputação de subsídios para investimento	31 344,52 €	31 524,52 €
<b>TOTAL</b>	<b>147 392,10 €</b>	<b>381 017,91 €</b>
<b>Correspondência no balancete</b>	<b>Conta 78</b>	<b>Conta 78</b>

✓ **Agravamentos**

Aos inquilinos que não liquidam a renda dentro do prazo limite, é faturado 20% do valor da renda não paga. De referir que a necessidade de emissão de penalização reduziu 31%, reflexo do constante cumprir dos procedimentos mensais das medidas de controlo da dívida.

✓ **Prestações**

As medidas de combate à dívida, mais à frente detalhadas, resultaram na assinatura de cinquenta e cinco novos acordos de regularização de rendas em dívida (ARRD). Estes acordos, não só “transportam” dívida para prestações a vencer, como garantem a sua não prescrição.

Aquando da realização dos acordos, são emitidas notas de crédito, tipo renda e agravamento, que regularizam os valores em dívida, valores esses que são faturados como prestação.

A esta data temos 283.718,66€ de prestações a vencer. Aquando do fecho de contas a 31.12.2024 tínhamos 348.725,60€.

✓ **Rendimentos de Investimentos não financeiros**

Durante o primeiro trimestre de 2025 foram assinadas sete escrituras de venda de fogos sites no Bairro Irene, imóveis esses adquiridos pela Cascais Envolvente à Santa Casa da Misericórdia de Cascais em novembro de 2017.

Os cinco fogos sites no Bairro Irene, abaixo detalhados foram vendidos aos inquilinos com quem a Cascais Envolvente tinha contratos de arrendamento. O valor de escritura foi calculado da seguinte forma: 763,30€/ m2 (valor aprovado em reunião de Câmara).

DATA	N.º Fogo	Valor Final de Venda
18/03/2025	Bairro Irene - Fogo 104	47 324,60 €
31/03/2025	Bairro Irene - Fogo 87	47 706,25 €
24/04/2025	Bairro Irene - Fogo 53	36 900,00 €
29/05/2025	Bairro Irene - Fogo 57	47 706,25 €
12/06/2025	Bairro Irene - Fogo 67	47 706,25 €
22/08/2025	Bairro Irene - Fogo 54	50 420,45 €
30/09/2025	Bairro Irene - Fogo 109	47 324,60 €
<b>TOTAL 7 Fogos</b>		<b>325 088,40 €</b>

Uma vez que o valor final de venda foi superior ao valor pelo qual o bem estava inventariado, valor de aquisição deduzido das amortizações acumuladas, a venda versus abate, deu origem a uma mais-valia no valor de 21.147,17€.

✓ **Outros Rendimentos**

Inclui indemnizações pagas pela companhia de seguros no âmbito de incêndios ocorridos em habitações geridas pela Cascais Envolvente.

Inclui também o reconhecimento do montante de 28.595,01€, referente à estimativa, em alta, de juros a pagar em 2025 referente aos dois últimos meses de 2024.

✓ **Subsídios ao Investimento**

Imputação direta, durante 10 anos, do gasto com as amortizações referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional de Lisboa 2020. Foram recuperados 14 devolutos e 10 fachadas nos Bairros Madorna e Torre.

A 31.12.2025 foram reconhecidos 31.344,52€.

**4. Tesouraria - Recebimentos**

São considerados os recebimentos resultantes das seguintes atividades:

- Atividades operacionais:
  - Prestações de serviços: Face a igual período do ano anterior, os recebimentos aumentaram 9%.
  - Subsídios correntes: O recebimento de verbas de contratos-programa aumentou 29%.
  
- Atividades de Financiamento: valores referentes à alienação de imóveis, diminuiu 89% face a igual período de 2024. No período em análise, como já acima detalhado foram vendidos 7 fogos, sendo que em 2024 foram vendidos 115 imóveis, 113 dos quais à CMC.

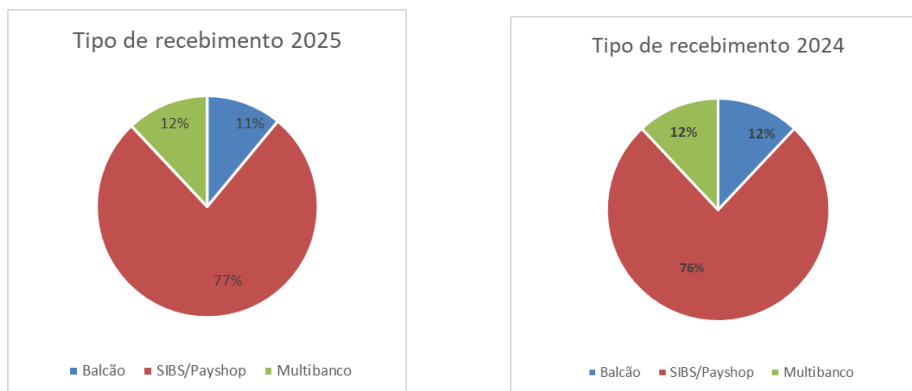
RECEBIMENTOS	31.12.2025	31.12.2024	VARIAÇÃO
P. Serviços: Recebimentos de clientes	4 075 905,43 €	3 741 759,20 €	9%
Alienação de imóveis: Recebimento de escrituras	325 088,40 €	3 065 179,56 €	-89%
Subsídios Correntes: Recebimentos C. Programa	3 817 861,56 €	2 955 718,95 €	29%
<b>TOTAL</b>	<b>8 218 855,39 €</b>	<b>9 762 657,71 €</b>	<b>-16%</b>
<b>Correspondência no DFC</b>			

✓ **Gestão dos Bairros Municipais**

**TIPO DE RECEBIMENTO**

Pela análise dos gráficos abaixo, verifica-se que se mantém uma clara preferência pelos meios de pagamento alternativos. 89% dos inquilinos optam por liquidar a renda via Débito Direto, Multibanco e Payshop. Os restantes inquilinos preferem dirigir-se à tesouraria da Cascais Envolvente.

Situação muito semelhante à verificada no ano de 2024.



**INCUMPRIMENTO**

A taxa de incumprimento, valor faturado versus valor recebido, desceu 0,9% face a igual período de 2024.

INCUMPRIMENTO PERÍODO (Rendas)		
Tipo	2025	2024
Valor por receber/Valor faturado	1,6%	2,5%
Nº Incumpridores/N.º Contratos	1,9%	2,1%

**RENDA MÉDIA**

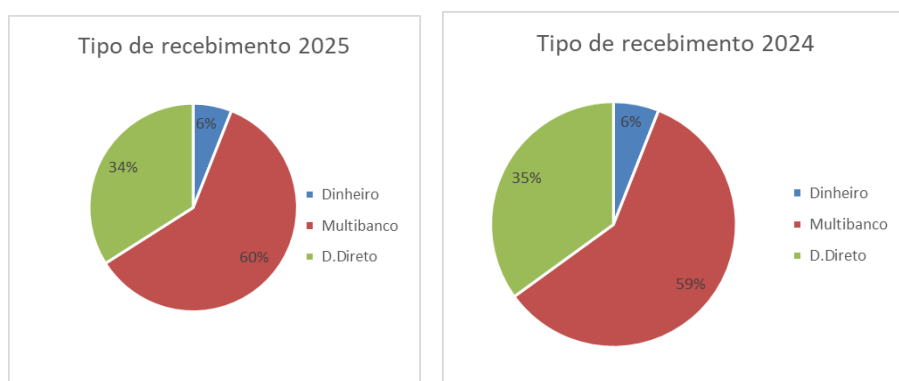
A renda média faturada aumentou 6% face a igual período de 2024, a renda média recebida quatro pontos percentuais. A renda média por receber, baixou 8%

RENDA MÉDIA ARRENDAMENTO APOIADO		
	2025	2024
Valor médio faturado	88,06 €	82,98 €
Valor médio recebido	88,27 €	92,66 €
Valor médio por receber	76,75 €	83,20 €

De notar, embora ainda em fase inicial, que a renda média associada ao arrendamento de alojamento letivo é de 112,00€ e ao arrendamento a profissionais deslocados, a renda é de 250,00€. Não se verifica incumprimento no pagamento das rendas.

✓ **Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda**

**TIPO DE RECEBIMENTO**



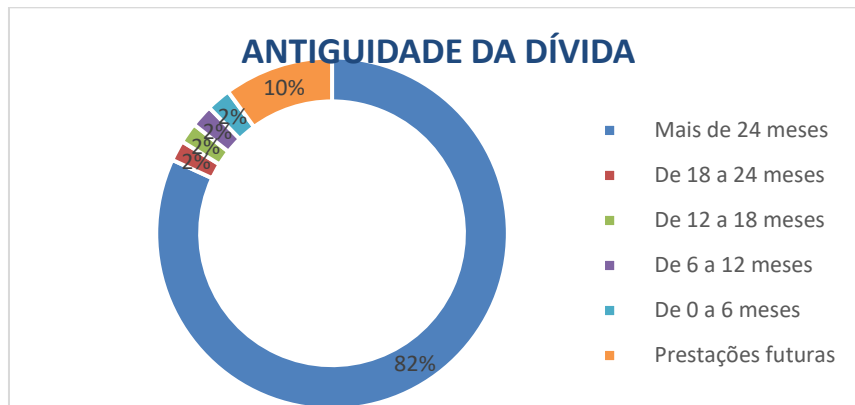
A grande maioria dos utentes do CDMA, 94%, prefere utilizar o multibanco e débito direto como forma de pagamento. Esta preferência manteve-se face a igual período de 2024.

**5. Dívida de Clientes e Contencioso**

Desenvolvimento da dívida de clientes, inclui exploração dos bairros e CDMA.

A 31.12.2025 o valor em dívida é de 2.816.557,42€. Sofreu uma redução de 15% face a 31.12.2024.

VALORES DA DÍVIDA - HISTÓRICO		VARIAÇÃO	VARIAÇÃO %
A 31.12.2020	4 540 727,74 €		
A 31.12.2021	4 538 131,42 €	- 2 596,32 €	0%
A 31.12.2022	4 174 666,92 €	- 363 464,50 €	-8%
A 31.12.2023	3 735 432,90 €	- 439 234,02 €	-11%
A 31.12.2024	3 310 912,12 €	- 424 520,78 €	-11%
A 31.12.2025	2 816 557,42 €	- 494 354,70 €	-15%



Verifica-se que 94% da dívida se situa nos extremos do período em análise: 82% corresponde a dívida com mais de 24 meses e 12% a dívida com menos de 6 meses, inclui acordos prestacionais.

Importa referir que 94% é considerada dívida de cobrança duvidosa, está em contencioso e registada como perda por imparidade. Melhor detalhado abaixo no ponto dívidas de cobrança duvidosa.

Os restantes 6% ou estão inseridos em acordos de regularização, é dívida com menos de 6 meses, ou está identificada para dar entrada de ação executiva.

Verifica-se uma redução da dívida face a 31.12.2024. Esta redução resulta não só da assinatura de acordos de regularização de rendas em dívida (ARRD), já acima detalhados no ponto referente às Prestações, mas também do reconhecimento de incobrabilidade de dívida cujos processos estavam em contencioso. Melhor detalhado abaixo no ponto Incobráveis.

Dívida Clientes CE	2 806 759,93 €	99,7%
Dívida Clientes CDMA	9 797,49 €	0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>2 816 557,42 €</b>	<b>100%</b>

A dívida de clientes do CDMA, que representa 0,3% da dívida total, tem vindo a ser alvo de cobrança. Foram assinados acordos de regularização de valores em dívida, valores que têm vindo a ser pagos a prestações.

### **Dívidas Incobráveis:**

As dívidas são consideradas incobráveis quando se verifique 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 já foi extinta e o fogo já se encontra na posse da Cascais Envolvente, mas que permanece por regularizar o valor em dívida resultante da diferença entre o valor da dívida peticionada, já considerada incobrável pelo tribunal, e o valor da dívida "criada" entre a data de extinção da ação e da entrega.

Em 2025 foi considerada incobrável dívida no montante de 422.295,60€.

### **Dívidas de Cobrança Duvidosa:**

Os ajustamentos para dívidas de cobrança duvidosa de inquilinos (rendas em mora) foram calculados com base na estimativa de perdas pela não cobrança de rendas a receber. Foram aplicadas as seguintes percentagens cautelares:

50% para as rendas com antiguidade até 12 meses e prestações futuras de acordos assinados com inquilinos que por terem entrado em situação de incumprimento, assinaram um acordo de regularização de rendas em dívida.

75% para as rendas com antiguidade de 12 a 24 meses

100% para as rendas com antiguidade superior a 24 meses ou com processo em tribunal.

### **Medidas de controlo da dívida e processos em contencioso:**

As medidas abaixo elencadas, garantem um acompanhamento permanente da evolução da dívida com o objetivo de diminuir o incumprimento, garantir a não prescrição da mesma, e, em casos em que se justifique, reencaminhar para contencioso e dar entrada de ações executivas de entrega e pagamento.

Durante o ano de 2025, foram realizados vários levantamentos das rendas vencidas, por liquidar, segundo determinados critérios temporais. O levantamento desta informação tem como finalidade a de se tentar regularizar situações de incumprimento através da celebração de acordos de prestações ou, mesmo, o pagamento integral da dívida.

Este levantamento traduziu-se numa verificação, de todos os inquilinos, com uma ou mais rendas vencidas, tendo sido emitidas cartas com os valores da dívida acompanhadas do respetivo extrato. As cartas estão categorizadas em três níveis, conforme o número de rendas em atraso, nas quais é comunicado ao inquilino o valor da dívida e recomendada a regularização imediata da mesma.

No caso de cinco, ou, mais rendas em dívida, os contratos são referenciados e enviados para contencioso por forma a ser dar início ao procedimento de entrada das Ações Executivas de entrega e pagamento.

Mensalmente, é feito o controlo dos ARRD/ACO em vigor através de contatos com os inquilinos; são igualmente verificados todos os acordos terminados no corrente mês, e em caso de incumprimento são comunicados ao DAS, para celebração de novos acordos.

No seguimento das medidas de controlo e recuperação da dívida, aderimos ao portal de pagamento da SIBS, para emissão e pagamento por referências multibanco dedicadas, sendo uma mais-valia no controlo e recuperação de dívida, traduzindo-se para o ano de 2025, na emissão de 749 referências MB dedicadas e recuperação de 93.400,00€ de valores em dívida.

A 31.12.2025 estão ativos 203 ARRD/ACO/Termo de Transação, sendo que, 55 foram assinados durante 2025.

A 31.12.2025 encontravam-se em situação de contencioso por falta de pagamento de rendas 160 contratos de arrendamento.

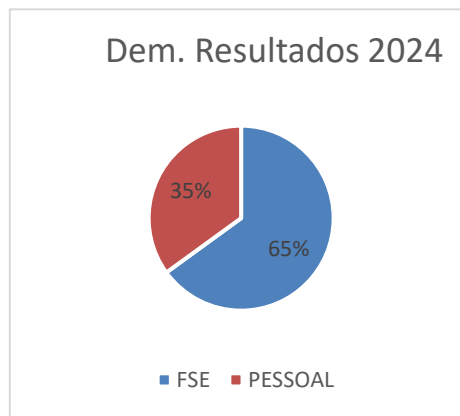
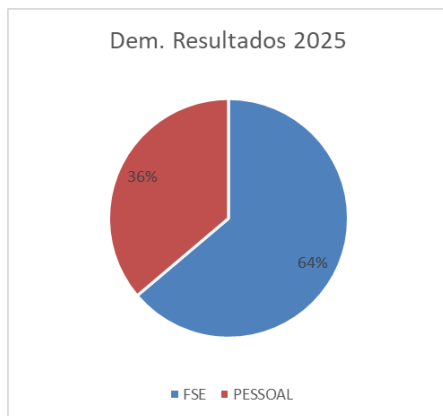
Durante o ano de 2025 foram “fechados” 80 contratos de arrendamento pelos seguintes motivos:

1. Denúncia do CA/Entrega de Chaves/Morte do Titular do CA: 67;
2. Permuta/Transferência de fogo: 7

## **B. CONTROLO DA DESPESA**

### **1. Gastos**

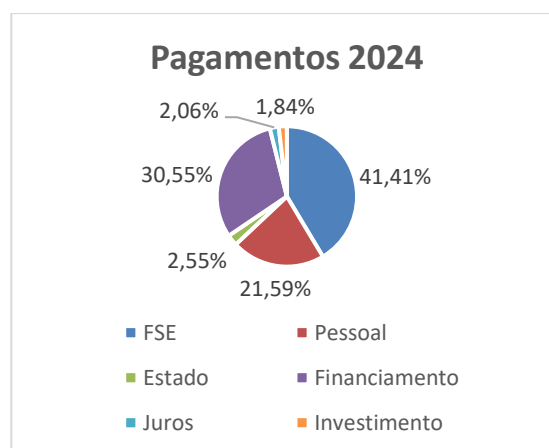
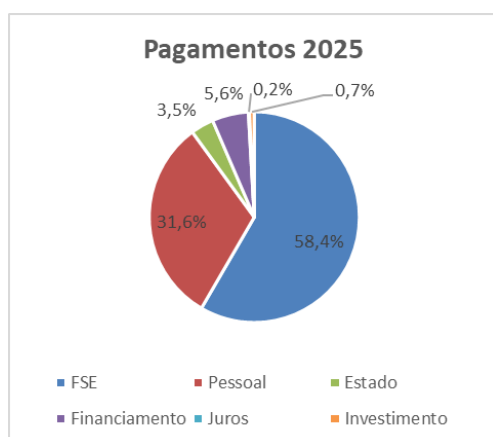
O Balancete de execução da despesa a 31.12.2025 inclui os gastos processados, rubricas da Demonstração de Resultados, com Pessoal 36% e FSE 64% (Fornecimentos e serviços externos). No período homólogo, os gastos com pessoal representavam 35% e os FSE, 65%, mantendo-se a distribuição.



Distribuição dos gastos de 2025, por área de negócio:

Por área de negócio	FSE e Gastos com Pessoal	%
Exploração da Habitação Municipal	5 963 531,08 €	82%
Residência Universitárias e Profissionais Deslocados	86 690,22 €	1%
Exploração CDMA	1 189 397,46 €	16%
<b>Totais</b>	<b>7 239 618,76 €</b>	<b>100%</b>

## 2. Tesouraria- Pagamentos



Importa salientar que, com referência ao total dos pagamentos efetuados, durante o período em análise:

- 5,6% foram para amortizar os financiamentos bancários. No mesmo período de 2024, os gastos com financiamento representaram 30,55%. Importa referir que a venda de

fogos se reflete em amortizações pontuais. Em 2024 foram vendidos 115 imóveis, face às 7 escrituras assinadas em 2025.

- Os pagamentos referentes a despesas com Pessoal, que representam a 31.12.2025, 31,6%, aumentaram 10% face ao período homólogo. Reflete o aumento da atividade da empresa e a necessidade de ajustar as equipas.
- Os pagamentos referentes a despesas com FSE, que representam a 31.12.2025, 58,4% aumentaram cerca de 17% face ao período homólogo. As prestações de serviços com a recuperação de fogos devolutos, financiados com recurso ao Contrato Programa, que para o ano de 2025 previa uma verba de 700.000,00€, estão incluídos nesta rubrica.

### **Medidas de controlo da despesa**

Aquando da receção da fatura, esta dá entrada no sistema e é enviada para o departamento responsável pela autorização da despesa para conferência e proposta de pagamento.

Após processamento, é incluída na proposta de plano de pagamentos, conforme data-limite de pagamento e disponibilidade de tesouraria, proposta essa validada pela direção do departamento e aprovada pela Administração.

A fatura tem sempre anexa a requisição emitida pelo Departamento de Orçamento, Contratação Pública e Património, que suporta a autorização de despesa.

O facto de estarmos a implementar o processo de desmaterialização, permitirá que as medidas de controlo aplicadas decorram de procedimentos digitais, mais céleres e seguros.

### **C. ENDIVIDAMENTO**

**CGD Financiamento:** Com vista a fazer face à aquisição dos imóveis à Santa Casa da Misericórdia de Cascais, foi obtido, ainda em 2017, um Financiamento junto da CGD, no montante de 8.500.000,00€. 7.514.000,00€ foram utilizados aquando da escritura de compra e, 986.000,00€ para fazer face a obras de requalificação do parque habitacional.

De salientar que, para além das amortizações normais e previstas no plano de financiamento, aquando da assinatura das escrituras de venda de sete fogos sites no Barro Irene, foi feita a respetiva amortização pontual no valor de 325.088,40€.

O nível de endividamento da empresa baixou, desde o início do ano, de 563.428,64€ para 112.587,96€

A execução do período é como se segue:

EMPRÉSTIMO CGD		9015/008709/791	9015/008711/991
Saldo Inicial	8 500 000,00 €	7 514 000,00 €	986 000,00 €
Amortização de Capital anos anteriores	7 936 571,36 €	7 514 000,00 €	422 571,36 €
Amortização de Capital - 2025	125 752,28 €	- €	125 752,28 €
Amortização Pontual - venda imóveis	325 088,40 €	- €	325 088,40 €
<b>Capital em dívida a 30.09.2025</b>	<b>112 587,96 €</b>	<b>- €</b>	<b>112 587,96 €</b>

### Resumo de Financiamentos a 31.12.2025

251121 - Corrente CGD	70 428,56 €
251122- Não corrente CGD	42 159,40 €
<b>TOTAL FINANCIAMENTO</b>	<b>112 587,96 €</b>
69111- Juros de financiamento	13 168,36 €
<b>TOTAL ENCARGOS (JUROS)</b>	<b>13 168,36 €</b>

## 2. DIVISÃO DE RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2025, a Cascais Envolvente, para além dos três membros do Conselho de Administração, conta com setenta e nove colaboradores, distribuídos pelas seguintes categorias:

- Diretor Geral: 1
- Diretores: 6
- Chefes de Divisão: 6
- Chefe de Unidade: 2
- Técnicos Superiores: 32
- Assistentes Técnicos: 32

Dos 79 colaboradores:

- 47 têm contrato sem termo;
- 3 contrato em comissão de serviço;
- 26 têm contrato a termo certo;
- 3 têm Acordo de Cedência de Interesse Público;

- 67% são do sexo feminino e 33% do sexo masculino;
- 63% são licenciados e 36% têm o 12º ano de escolaridade ou bacharelato.

Durante o período em análise, verificaram-se as seguintes entradas e saídas de colaboradores:

Entradas:

- ✓ 5 colaborador na carreira de assistente técnico
- ✓ 2 colaborador na carreira de técnico superior
- ✓ 2 colaborador na carreira de assistente técnico no âmbito da candidatura da DNA Match

Saídas:

- ✓ 1 colaborador na carreira de assistente técnico
- ✓ 2 colaborador na carreira de técnico superior
- ✓ 2 licença sem vencimento

### **3. DIVISÃO DE PROJETOS ESPECIAIS**

O Município de Cascais, de forma a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços inferiores aos do mercado e taxa de esforço comportável, a cidadãos nacionais ou com título de residência permanente, maiores, residentes no concelho de Cascais ou trabalhadores deslocados no concelho, designadamente, nas áreas da saúde, educação, segurança, proteção civil e justiça, aprovou, no decorrer do 1º semestre, o Regulamento Municipal de Acesso à Habitação, publicado em Diário da República no dia 06/02/2025.

#### **1.1 Programa de Habitação para Profissionais Deslocados**

##### **1.1.1 Programa de Habitação para Docentes**

###### **a) Enquadramento do programa**

Em 2024 o Município de Cascais criou e implementou o Programa de Habitação para Docentes – PHD, com o objetivo de responder às necessidades habitacionais dos docentes deslocados no concelho de Cascais.

Esta iniciativa pretende criar condições de habitabilidade aos docentes, que lhes permita desempenhar as suas funções com estabilidade, sem a pressão e desafios do mercado imobiliário de alojamento.

Em setembro de 2025, o Programa de Habitação para Docentes procurou superar-se, e numa lógica de melhoria contínua, e adequação às reais necessidades dos candidatos, disponibilizou habitações destinadas a alojar candidatos acompanhados pelos seus agregados familiares. Deste modo, pretendeu dar resposta, não apenas, ao aumento do volume de procura, como ajustar-se aos novos perfis.

### **b) Tipologia dos Contratos de Alojamento e caracterização de vagas por habitação**

Em 2025 o PHD verificou, não só, o aumento na procura de resposta de alojamento, mas, também, a chegada de novos perfis de candidatos, que se faziam acompanhar dos seus agregados familiares. Na prática, esta novidade traduziu-se em necessidades de alojamento diferentes das que haviam sido já implementadas. Assim, por forma responder às necessidades efetivas dos candidatos ao PHD, e cumprindo o previsto no Regulamento do Programa de Habitação para Docentes, foi deliberado em Reunião de Câmara - 23 de setembro 2025, a afetação de novas habitações ao programa. Estas novas respostas de alojamento arrancaram em outubro 2025.

Atualmente, o programa de alojamento a profissionais deslocados, conta com duas tipologias de contrato de arrendamento (CA):

- o **CA Parte da habitação**, para perfis de candidatos que procuram alojamento individual - Acesso ao quarto individual, com partilha dos espaços comuns, valor de renda mensal de 250€, que inclui despesas correntes (água, eletricidade, gás e internet) e;
- o **CA Totalidade da habitação**, para perfis de candidatos que procuram alojamento acompanhados do seu agregado familiar - Acesso à totalidade da habitação, com valor de renda mensal de 500€, onde não estão incluídas as despesas correntes (água, eletricidade, gás e internet).

Ambas as tipologias de contrato, têm validade máxima até ao dia 31 de julho do ano letivo em que são celebrados.

No final de 2025, o Programa de Alojamento de Professores, dispõe das seguintes unidades habitacionais, e respetivas vagas, para contrato de alojamento:

<b>HABITAÇÕES C/ C.A. PARTE DA HABITAÇÃO</b>		
<b>Morada</b>	<b>Anos letivos de operação</b>	<b>Nº Quartos disponíveis</b>
Cobre - R. António Livramento, nº 87 Lugar do Cobre, Cascais.	2024/2025	4
	2025/2026	
Torre - R. Castanheiros, nº 93 Bairro da Torre, Cascais.	2024/2025	4
	2025/2026	
Bicesse - R. Alto do Viso, nº 84, Bicesse, Alcabideche.	2024/2025	3
	2025/2026	
Tires - R. Canteiros, nº 124, Tires, São Domingos de Rana.	2024/2025	3
	2025/2026	
<b>TOTAL 14 VAGAS em quartos individuais</b>		

<b>HABITAÇÕES C/ C.A. TOTALIDADE DA HABITAÇÃO</b>		
<b>Morada</b>	<b>Anos letivos de operação</b>	<b>Nº Casas para agregados familiares</b>
T3 Rua Feliciano Moreira R/C, São Domingos de Rana	2025/2026	1
T3 Rua Feliciano Moreira 1º Andar, São Domingos de Rana	2025/2026	1
T2 Praceta Camélias Nº209, 2ºD, São Domingos de Rana	2025/2026	1
<b>TOTAL 3 VAGAS para agregados familiares</b>		

### **c) Candidatos, taxas de ocupação, e grau de satisfação global PHD**

Em 2025, foi protocolado alojamento a mais de 25 professores deslocados, entre CA individuais e CA de agregados familiares, de acordo com o seguinte:

<b>Nº DE CONTRATOS DE ALOJAMENTO E TAXA MÉDIA DE OCUPAÇÃO POR TIPOLOGIA 2025</b>	
<b>Nº C. A. Parte da Habitação</b>	<b>Nº C.A. Totalidade da Habitação</b>
26 Contratos de alojamento	2 Contratos de alojamento
31 Candidatos elegíveis	2 Candidatos elegíveis
<b>85,7% Taxa média de ocupação das vagas individuais</b>	<b>66,7% Taxa média de ocupação das vagas para agregados familiares</b>

Em virtude de o modelo de gestão do programa de alojamento a professores estar organizado por anos letivos, a variação de candidatos e taxas de ocupação, pode ser observada com maior detalhe, em dois grandes ciclos:

- **Ano letivo 2024-2025** (jan - julho)
- **Ano letivo 2025-2026** (setembro - dez)

Entre os meses do ciclo letivo **2024/2025**, janeiro-julho, o programa proporcionou alojamento a todos os candidatos elegíveis e interessados, apresentando a seguinte relação de vagas:

<b>TAXA DE OCUPAÇÃO E Nº DE CONTRATOS DE ALOJAMENTO PARTE DE HABITAÇÃO (Jan-Jul 2025)</b>
11 Contratos de alojamento
78,6% Taxa média de ocupação
*Taxa calculada considerando 14 vagas disponíveis

Nos meses correspondentes ao ano letivo **2025/2026**, setembro-dezembro, a relação de vagas distribuiu-se da seguinte forma:

<b>TAXA DE OCUPAÇÃO E Nº DE CONTRATOS DE ALOJAMENTO PARTE DE HABITAÇÃO (Set-Dez 2025)</b>
13 Contratos de alojamento
92,9% Taxa média de ocupação
*Taxa calculada considerando 14 vagas disponíveis

Apesar do ano letivo 2025/2026 ainda estar a decorrer, e, de não nos encontrarmos na posse de dados finais deste ciclo, à data do relatório, já é possível observar uma procura superior à do ano letivo 2024/2025.

Julgamos que este aumento é motivado, por um lado, pela maior proximidade destas soluções habitacionais aos diretores de escola/agrupamento, que divulgam a resposta junto da comunidade escolar, e sinalizam necessidades diretamente; por outro, pelo feedback positivo dos primeiros docentes alojados no ano letivo anterior, e que reforçou a atratividade e credibilidade do programa junto de novos candidatos.

Importa, ainda, mencionar que o processo de análise das candidaturas e de articulação com os estabelecimentos de ensino tem sido possível graças à estreita colaboração entre a Cascais Envolvente e o Departamento de Educação da Câmara Municipal de Cascais.

No final do primeiro ciclo de 2025, em julho, foi avaliado o grau de satisfação das habitações disponibilizadas aos professores deslocados, com os seguintes resultados Globais:

#### **Nível médio de satisfação global com o alojamento**

**4/5**



#### **d) Outras atividades de alojamento complementares**

Durante os meses de julho e agosto de 2025, militares da Guardia Civil (Espanha), da Gendarmerie Nationale (França) e da Arma dei Carabinieri (Itália) reforçaram o Destacamento Territorial de Sintra da Guarda Nacional Republicana (GNR), no âmbito de ações de policiamento de proximidade. Para apoiar esta iniciativa de cooperação internacional, a

Cascais Envolvente disponibilizou uma habitação do programa de arrendamento municipal (em S. João Estoril), preparou-a para os check-ins, e garantiu a manutenção e gestão inerente à boa estadia dos militares.

Entre 19 de agosto e 4 de setembro, a habitação do Cobre, serviu de alojamento ao 2º Estágio de Vela da Equipa Olímpica, a realizar-se em Cascais. Esta iniciativa aconteceu com a articulação e colaboração da divisão do desporto da CMC.

### **1.1.2 Programa de Acesso à Habitação para Profissionais de Saúde**

#### **a) Enquadramento do programa**

Os profissionais de saúde deslocados enfrentam dificuldades no acesso à habitação no concelho de Cascais, devido à escassez de imóveis e ao elevado custo das rendas, agravado pelo facto de muitos manterem residência permanente noutras regiões.

Para promover a sua fixação, o Município propõe-se disponibilizar habitação municipal a custos reduzidos. Nesse sentido, foi elaborado o Regulamento Municipal de Acesso à Habitação para Profissionais de Saúde, que define critérios de elegibilidade, regras de atribuição e normas de utilização. O regulamento foi publicado em Diário da República no dia 1 de setembro de 2025. Ainda não foi aberto o período de candidaturas.

## **1.2 Programa de alojamento estudantil**

### **a) Enquadramento do programa**

Face ao aumento generalizado dos custos da habitação em Portugal, que tem afetado de forma particularmente significativa o alojamento dos estudantes deslocados, o acesso a alojamento tornou-se um dos principais desafios à prossecução do ensino superior. A crescente pressão sobre o mercado imobiliário, sobretudo em áreas urbanas e periurbanas, representa uma sobrecarga financeira adicional para muitos estudantes e respetivas famílias. Neste contexto, e atento ao impacto desta realidade no acesso equitativo à educação, o Município de Cascais tomou a iniciativa de promover soluções de habitação dirigidas a estudantes deslocados do ensino superior, com custos controlados, procurando criar respostas acessíveis e adequadas às suas necessidades. Pretende, assim, contribuir para a estabilidade, bem-estar e sucesso académico dos estudantes que procuram formação superior no Município de Cascais.

Em 2025, o programa de alojamento estudantil de Cascais, continuou a contar com a Residência Universitária Mosteiro Santa Maria do Mar (MSMM), tendo sido acrescentada uma nova unidade residencial - Residência Universitária Cascais Living Hub (CLH).

### **b) Modelo de gestão das residências universitárias**

O modelo de gestão das Residências Universitárias, está organizado em **ciclos letivos** e **ciclos não letivos**. Nos ciclos letivos, que acontecem durante o ano letivo, o foco é a gestão da operação do alojamento para estudantes universitários deslocados (Avaliação de candidaturas, integração dos alunos, gestão do alojamento, gestão de vagas e mensalidade, manutenção das condições de habitabilidade, gestão das relações interpessoais, ETC). No ciclo não letivo, meses de julho e agosto, o foco é a gestão de iniciativas de alojamento provenientes de stakeholders internos ou externos ao Município de Cascais.

## **1.2.1 Caracterização de atividades das RU´s de acordo com o modelo de gestão**

### **1.2.1.1 Atividades RU Ciclos Letivos**

#### **a) Contexto de exploração da CE Mosteiro de Santa Maria do Mar**

Em setembro de 2017 o Mosteiro de Santa Maria do Mar, em Sasseiros, foi adquirido pela Câmara Municipal de Cascais juntamente com os seus cinco hectares de vinha destinados à preservação do vinho de Carcavelos.

Face à escassez de residências universitárias e ao preço dos quartos, que são fatores impeditivos para muitos alunos frequentarem escolas de ensino superior neste concelho, (sobretudo jovens com menor poder económico e bolseiros), o Município de Cascais, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), desenvolveu a operação de requalificação do Mosteiro.

Este projeto representou um investimento total de 1.612.417,88€, tendo contado com apoio financeiro da União Europeia no âmbito do PRR (Erasmus+ Educação e Formação), no valor de 1.338.855€. O restante foi investimento autárquico.

A nova residência disponibiliza 41 quartos individuais com zonas comuns, garantindo condições dignas e acessíveis para estudantes do ensino superior. A gestão foi atribuída à Cascais Envolverte, e o respetivo regulamento, já aprovado, e foi publicado em Diário da República no dia 03 de julho de 2025.

#### **b) Caracterização geral dos residentes MSMM**

O ciclo de alojamento letivo 2024/2025, por ser o primeiro ano, prolongou-se, excecionalmente, até agosto 2025. Isto quer dizer que 4 dos 6 estudantes do Mestrado da Global Rule of Law and Democracy alojados desde o início do ano letivo, se mantiveram alojados até ao final do mês de agosto.

Também durante o mês de agosto, e de acordo com o previsto em regulamento, foi alojado, por motivos de emergência humanitária, o estudante da Nova SBE, natural do Bangladesh.

Em setembro de 2025, iniciou o novo ano letivo **2025/2026**, e com ele o novo ciclo letivo de gestão da RU. Neste mês integraram-se os primeiros estudantes elegíveis, de acordo com o previsto no regulamento da RU MSMM.

Os estudantes deslocados integrados, frequentam o primeiro ou segundo ciclo de formação superior, na Universidade Nova (Lisboa e SBE Carcavelos), ou na Escola Superior de Hotelaria

e Turismo do Estoril. Não tendo existido procura por parte de estudantes matriculados em outras entidades do ensino superior. O conjunto e hierarquia de critérios de admissão/pagamento, encontram-se definidos no respetivo Regulamento da Residência Universitária Mosteiro Santa Maria do Mar.

À semelhança do ano letivo anterior, em 2025/2026, o Município de Cascais manteve o protocolo de colaboração com a European Public Law Organization | EPLO, onde está previsto o alojamento de 12 estudantes do Mestrado da Global Rule of Law and Democracy, de 1 estagiário, e 1 professor rotativo, todos em regime de comodato.

Por fim, como previsto no Regulamento Geral desta unidade, em 2025 foi criada a Comissão de Residentes do ano letivo 2025-2026, por meio de voto. Esta comissão é composta por 5 elementos (Alunos EPLO e não EPLO), distribuídos em 6 cargos, do seguinte modo: Committee Representative (President); Vice-Representative (Vice-President); Maintenance and Infrastructure Officer; Activities and Community Officer; Secretary e, Advisory Auditor.

Esta comissão constituiu-se no dia 3 de dezembro, e irá dar início à sua atividade em janeiro 2026, após reunião de arranque com equipa gestora dia 23/01/2026.

### c) Taxas de ocupação MSMM

Em 2025, e considerando ambos os períodos de gestão letiva, a residência alojou um total de 35 estudantes, refletindo-se numa taxa de ocupação média, aproximada, de 43,9%.

TAXA DE OCUPAÇÃO MSMM 2025				
Nº Candidatos elegíveis	Nº de C.A.	Regime geral	Regime isento	Taxa média de ocupação
14 <sup>1</sup>	<b>14</b>	--	X	43,9%
31 <sup>2</sup>	<b>21</b>	X <sup>3</sup>	--	
<b>TOTAL 45</b>	<b>TOTAL 35</b>	<b>TOTAL 21</b>	<b>TOTAL 14</b>	

<sup>1</sup> Inclui um quarto protocolado para professor EPLO por cada ciclo; <sup>2</sup> Consideraram-se, apenas, candidaturas elegíveis; <sup>3</sup> Inclui 1 CA com valor concertado em virtude da resposta humanitária atribuída ao aluno.

Num olhar mais detalhado, *por ciclo letivo*, podemos observar os seguintes dados:

TAXA DE OCUPAÇÃO MSMM 2025					
Ciclo letivo	Nº de Candidatos elegíveis	Nº C.A.	Regime geral	Regime isento	Taxa média de ocupação por ciclo
2024-2025	7 <sup>1</sup>	7 <sup>1</sup>	--	X	19,5%
(Jan-Ago)	1	1	X	--	

2025-2026 (Set-Dez)	28	21	x	--	68,3%
	7 <sup>1</sup>	7 <sup>1</sup>	--	x	

<sup>1</sup> Inclui um quarto protocolado para professor EPLO por cada ciclo.

O arranque oficial do programa de alojamento estudantil em Cascais foi acompanhado de uma procura moderada. Nos meses entre setembro-dezembro, foram recebidas 28 candidaturas elegíveis, que resultaram em 21 contratos de alojamento. As 7 desistências em período de candidatura, foram, na maioria, motivadas pela partilha de WC.

Ainda durante estes meses, foram realizados 3 check-out programados, terminando o ano de 2025 com 25 vagas ocupadas e 16 em aberto.

#### **d) Outras atividades**

O MSMM está dotado de um auditório com capacidade de para 90 pessoas (com 64 lugares sentados), e equipado com sistema audiovisual. O objetivo é que este espaço acolha as iniciativas de stakeholders internos e externos da CMC, mas, também, que possa ser explorado comercialmente, por pessoas ou empresas para eventos.

Assim, em 2025 os seguintes parceiros utilizaram para eventos o auditório do MSMM:

- ✓ Cascais Ambiente (formação interna e externa, e outros eventos nacionais e internacionais com outros parceiros estratégicos do município);
- ✓ Corpo Nacional de Escutas (formação interna);
- ✓ Rotary Club (evento);
- ✓ Formações, e eventos internos de várias Unidades Orgânicas da CMC
- ✓ Divisão da Educação e CE - Visita guiada no âmbito do programa municipal Voz dos Jovens;
- ✓ Divisão da Juventude - Conselho Municipal para os Assuntos da Juventude;
- ✓ Cascais Envolvente – formações e eventos internos.

Todas as atividades listadas anteriormente decorreram a título gratuito. As seguintes atividades foram cobradas de acordo com a tabela comercial em vigor:

- ✓ Summer School in Public Policy promovida pelo Instituto Nacional da Administração (INA);
- ✓ Eventos particulares.

## **Residência Universitária Cascais Living Hub**

### **e) Contexto de exploração CE**

A Câmara Municipal transferiu a gestão da Residência Universitária - Cascais Living Hub (CLH) para a Cascais Envolvente na Reunião de Câmara de 20/12/2024 tendo essa transferência sido confirmada em reunião da Assembleia Municipal de 27/01/2025.

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

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

Destaca-se, por fim, que o Regulamento Municipal de Acesso a Alojamento de Estudantes foi aprovado em Reunião de Câmara de 09 de setembro de 2025.

### **f) Taxas de ocupação CLH**

Dada a moderada procura de estudantes por soluções municipais de alojamento a custos controlados, esta unidade residencial ainda não arrancou a operação de alojamento letivo previsto.

#### **1.2.1.2 Atividades RU Ciclos Não Letivos:**

Como referido anteriormente, no ciclo não letivo, o foco de gestão são as iniciativas de alojamento provenientes de stakeholders internos ou externos ao Município de Cascais.

#### **a) Eventos Mosteiro Santa Maria do Mar**

No primeiro semestre de 2025 realizaram-se no MSMM vários eventos promovidos pela CMC ou por entidades suas parceiras. De salientar a entidades intervenientes:

- ✓ Divisão da Educação - Estadia de um grupo de 14 alunos e 2 professores ucranianos;
- ✓ Divisão Juventude - Estágio equipa Olímpica de vela: No âmbito do estágio olímpico a decorrer em cascais, o MSMM cedeu alojamento a 5 atletas durante o período do seu primeiro estágio em Cascais.

- ✓ Divisão Juventude – Torneio Lusocup: A cargo da União de Federações de Futebol de Língua Portuguesa (UFFLP), contando com a chancela da FIFA e o apoio institucional da Câmara Municipal de Cascais. Durante este evento, um total de 30 pessoas, entre jogadores e equipas técnicas, ficaram alojadas no MSMM.

Todas as atividades listadas decorreram a título gratuito.

#### **b) Eventos Cascais Living Hub**

- ✓ Gabinete da presidência – Alojamento a comitiva de 35 veteranos de futebol cabo-verdianos, numa iniciativa que reforça os laços de amizade e cooperação entre o Município de Cascais e o de Santa Catarina (Cabo Verde), com o qual mantém uma relação de geminação desde 13 de novembro de 2014.
- ✓ Divisão Juventude - Encontro de Jovens Lusodescendentes: No âmbito das suas atividades, a Cap Magellan está a organizar o Encontro Europeu de Jovens Lusodescendentes, que tem vindo a ser organizado todos os anos em Portugal, no verão, nestes últimos 20 anos, em torno das temáticas da empregabilidade, empreendedorismo, inclusão, na perspetiva dos jovens com idade entre 18 e 35 anos. Esta atividade contou com a participação de 33 jovens.
- ✓ Gabinete da presidência - Scholas Occurrentes: Ateliê de Transformação Social, uma proposta da Universidade do Sentido integrada no protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Cascais e Scholas Occurrentes. Contou com a participação de 46 jovens.
- ✓ Gabinete da Presidência - Estadia de Policias de nacionalidade espanhola, em colaboração com a PSP de Cascais.

À semelhança dos eventos ocorridos no MSMM, todas as atividades listadas anteriormente decorreram a título gratuito.

#### **c) Intervenções e manutenções relevantes nas Residências Universitárias**

MSMM – Ao longo de 2025 foi necessário definir os parceiros de manutenção preventiva e reativa do edifício, tendo ficado distribuído do seguinte modo:

- ✓ AC e sistemas de extração (p.e. o exaustor): DMSL;
- ✓ Central de alarme contra incêndios: TOTALsafe (inicia intervenção em 2026);
- ✓ Medidas de autoproteção (extintores, mantas ignífugas, carreteis, etc.): DSST;
- ✓ Manutenção dos espaços exteriores: Cascais Ambiente;

- ✓ Manutenção Elevadores: KONE (empresa especializada, contratada pela DMSL).

As principais reparações realizadas nas instalações, com maior impacto financeiro, foram a recuperação da porta de entrada principal e da porta de acesso à sala de estar no piso -1; bem como, a substituição das fechaduras dos 41 quartos, com instalação de fechadura automática na entrada principal, reforçando os sistemas de segurança e controlo de acesso.

Como principais avarias, sinalizamos uma avaria grave nos elevadores (interior e exterior), na sequência de chuvas fortes em outubro, sem que tenham ainda sido reparados. Os elevadores encontram-se desativados desde novembro 2025 por este motivo. Foi realizada uma visita técnica pela empresa responsável pela manutenção e instalação dos elevadores - KONE. Por se encontrar ao abrigo da garantia de obra, esta reparação está a ser resolvida em articulação com a Divisão de Projetos Estruturantes e o empreiteiro, com conhecimento da Divisão de Manutenção de Serviços Logísticos (DMSL).

Ainda no âmbito das intervenções imputadas à garantia de obra, no final do ano 2025 verificam-se, ainda, vários temas por resolver, e que decorrem, por isso, com a colaboração da Divisão de Projetos Estruturantes, nomeadamente:

- ✓ Finalização da retificação das medidas de segurança contra incêndios instaladas na obra de reabilitação (gerido pela Divisão de Projetos Estruturantes). Este processo será encerrado em 2026;
- ✓ Ed. B, piso 0: Parede com escorrência de água ativa em períodos de chuva intensa (por baixo do terraço do 1º piso);
- ✓ Canto das escadas edifício A: à semelhança do inverno passado, esta zona apresenta entrada de água quando chove, através do telhado de vidro;
- ✓ WC Edifício B, piso 1: Este WC apresenta água no teto com formação de bolor;
- ✓ Corredor Quartos Edifício B, piso 1, com escorrência de água;
- ✓ Telhado Edifício A, piso 1 (por cima auditório): À semelhança do ano passado, verificamos a entrada de água em períodos de chuva através das telhas;
- ✓ Reparação de abatimento e buraco no pavimento exterior à porta principal MSMM

CLH – Ao longo de 2025 foi necessário definir, do mesmo modo, parceiros internos de manutenção do edifício, tendo ficado distribuído da seguinte maneira:

- ✓ Sistemas de extração (Exaustor): DMSL;
- ✓ Central de alarme contra incêndios: DMSL;
- ✓ Medidas de autoproteção (extintores, mantas ignífugas, carreteis, etc.): DSST;
- ✓ Manutenção dos espaços exteriores: Cascais Ambiente;
- ✓ Iluminação de emergência: DMSL;

- ✓ Portas corta-fogo: DMSL.

No domínio das intervenções de melhorias e manutenção significativas ao edifício CLH, foi realizado o seguinte:

- ✓ Pinturas dos muros, gradeamentos exteriores e bancos (DMSL e DOMR);
- ✓ Reparação e substituição de materiais danificados no exterior (DMSL e DOMR);
- ✓ Manutenção intensiva e significativa dos espaços exteriores pela Cascais Ambiente;
- ✓ Cópia de todas as chaves do edifício pela Chaves do Areeiro;
- ✓ Elaboração e submissão do novo projeto de medidas de autoproteção contra incêndio com o apoio técnico da SEMEscala – cujo desfecho é aguardado para 2026 por parte da ANPC.

### **1.3 Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal**

O ano de 2025 ficou marcado pela publicação, a 6 de fevereiro, no Diário da República, do Regulamento Municipal de Acesso à Habitação (RMAH), e pelo arranque do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal, através da abertura dos dois primeiros concursos e da primeira entrega de chaves.

#### **1.3.1 - 1º Concurso Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal**

O 1º Concurso do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal teve início na reunião de Câmara de 24 de junho de 2025, na qual foi aprovada a abertura de dois concursos, um de âmbito geral e outro dirigido ao público jovem. As candidaturas estiveram disponíveis entre as 9 horas do dia 18 de julho e as 17 horas do dia 1 de setembro de 2025, através da Plataforma Habitar Cascais, acessível mediante autenticação com Chave Móvel Digital.

O Concurso Geral colocou à disposição 21 habitações dispersas por várias zonas do concelho, em tipologias T3 e T4. As rendas máximas fixaram-se em 1.140€ para os T3 e 1.280€ para os T4, em que cada candidato apenas podia candidatar-se a fogos cuja tipologia fosse adequada à composição do seu agregado habitacional.

O Concurso Jovem disponibilizou 24 habitações, distribuídas por várias áreas do concelho, em tipologias T1 e T2. As rendas máximas eram de 730€ para T1 e 950€ para T2. Para concorrer, nenhum membro do agregado podia ter mais de 35 anos à data de encerramento das candidaturas (1 de setembro de 2025). No caso de casais, a soma das idades não podia exceder 70 anos. Tal como no Concurso Geral, as candidaturas tinham de ser feitas para habitações com tipologia adequada à composição do agregado habitacional.

As candidaturas decorreram exclusivamente através da Plataforma Habitar Cascais, disponível no site da Câmara Municipal de Cascais. A plataforma foi desenvolvida pela Quidgest e auditada pela Timestamp. Com esta auditoria, procurou-se garantir a integridade e rastreabilidade de todos os registos e operações, assegurando igualmente a segurança digital, a fiabilidade dos algoritmos de sorteio e a robustez da plataforma em cenários de elevada afluência (testes de carga).

Antes da abertura dos concursos, a Quidgest procedeu a várias retificações, algumas pendentes desde o início da auditoria e outras identificadas posteriormente. De salientar que todo este processo foi moroso, devido à falta de resposta atempada e eficaz por parte da empresa responsável pelo desenvolvimento da Plataforma.

Foram submetidas 71 candidaturas ao concurso de Arrendamento Municipal Geral e 333 ao concurso de Arrendamento Municipal Jovem.

Durante o período de receção de candidaturas, foram registados 457 pedidos de apoio por parte dos candidatos, tendo todos sido devidamente respondidos.

Enquanto decorreu o prazo de submissão das candidaturas, esta Divisão levou a cabo diversos testes ao módulo de sorteio, com o intuito de garantir o correto funcionamento do sistema no dia da realização do sorteio. Paralelamente, a Quidgest, responsável pelo desenvolvimento da plataforma, realizou também testes tendo procedido a alguns ajustes.

No dia 3 de setembro de 2025, pelas 15h, teve lugar no Auditório do Centro Cultural de Cascais o sorteio para atribuição das 45 habitações disponibilizadas nos concursos de Arrendamento Municipal Geral e Jovem. O sorteio foi realizado na presença do júri do concurso.

A concretização do sorteio esteve a cargo do diretor do Departamento de Promoção de Habitação, tendo decorrido por via eletrónica através da Plataforma Habitar Cascais.

No sorteio relativo ao Concurso do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal Geral, foram sorteados 18 fogos, uma vez que 3 das habitações disponíveis não receberam qualquer candidatura. A plataforma procedeu automaticamente à extração das listas por imóvel, apresentando as candidaturas ordenadas.

Durante o sorteio referente ao concurso do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal Jovem, foram sorteados 20 fogos, dado que 4 das habitações disponíveis não receberam nenhuma candidatura. À semelhança do que ocorreu no concurso Geral, a plataforma procedeu automaticamente à geração das listas por imóvel, apresentando as candidaturas devidamente ordenadas.

As listas resultantes dos dois sorteios foram publicadas no sítio oficial do Município de Cascais, bem como na Plataforma Habitar Cascais.

De realçar que a sessão de sorteio foi integralmente transmitida em direto através do canal YouTube da Câmara Municipal de Cascais, permitindo o acompanhamento público e em tempo real do sorteio.

No dia 5 de setembro de 2025 foram enviados e-mails a todos os candidatos sorteados com habitação, solicitando a entrega da documentação atualizada. Durante as duas semanas seguintes, esta Divisão recebeu e analisou um elevado número de documentos procedendo à respetiva conferência e validação. Sempre que se verificou a ausência de elementos obrigatórios, os candidatos foram contactados para regularizar a situação.

No início do mês de outubro de 2025 a análise documental das candidaturas ao Arrendamento Municipal Jovem e Geral encontrava-se concluída, estando apenas pendente a realização de visitas às habitações de alguns candidatos sorteados, com o objetivo de verificar a existência de condições indignas. Em várias candidaturas não foi necessário proceder a essas visitas, uma vez que os candidatos apresentavam uma situação de sobrecarga de custos, conforme previsto no Artigo 5.º, alínea e), do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual.

Após a realização das referidas visitas, verificou-se que no âmbito do Arrendamento Municipal Jovem foram validadas 8 candidaturas e indeferidas 11, das quais 6 requereram Audiência Prévia. Registou-se ainda 1 desistência e 4 imóveis que não chegaram a ser selecionados por nenhum candidato.

Relativamente ao Arrendamento Municipal Geral, foram validadas 12 candidaturas, embora posteriormente um dos candidatos tenha desistido e uma candidata não tenha chegado a assinar o contrato de arrendamento. Foram ainda indeferidas 6 candidaturas, 5 das quais solicitaram Audiência Prévia. De salientar que 3 imóveis não foram escolhidos por nenhum dos candidatos.

As Audiências Prévias ficaram agendadas para o dia 7 de janeiro de 2026, no caso das 6 relativas ao Arrendamento Municipal Jovem, e para o dia 9 de janeiro de 2026, no caso das 5 referentes ao Arrendamento Municipal Geral.

Todo o processo de assinatura dos contratos, bem como as informações relativas à cerimónia de entrega de chaves, ao pagamento da renda de dezembro, à caução, à renda de janeiro de 2026 e demais comunicações, foi realizado exclusivamente por e-mail, encontrando-se toda a documentação arquivada digitalmente, com exceção das declarações referentes aos serviços de água, eletricidade e gás.

De referir que as chaves de 7 imóveis só foram entregues pela CMC à Cascais Envolverte nos dias 22 e 23 de dezembro, o que impossibilitou a realização das visitas previstas.

No dia 23 de dezembro de 2025 teve lugar a cerimónia de entrega das primeiras 18 chaves no âmbito do Programa Habitar Cascais, das quais 8 correspondem ao Arrendamento Municipal Jovem e 12 ao Arrendamento Municipal Geral.

Posteriormente, alguns dos agora inquilinos comunicaram que as suas habitações apresentavam algumas deficiências ao nível das obras e chaves, tendo as respetivas reclamações sido encaminhadas para os departamentos responsáveis.

No que respeita ao pagamento da caução, verificou-se que todos os inquilinos, à exceção de um, já efetuaram a respetiva liquidação, atingindo o montante de 7.203,81€.

Relativamente ao valor do direito proporcional da renda de dezembro de 2025, da qual dois inquilinos ficaram isentos, constatou-se que todos os outros efetuaram o respetivo pagamento, perfazendo um valor total de 2.011,99€.

### **1.3.2 2º Concurso Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal**

O período de candidaturas ao 2º concurso para atribuição de 20 habitações do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal Geral e ao 2º concurso para atribuição de 21 habitações do Programa Habitar Cascais - Arrendamento Municipal Jovem teve início às 9h de do dia 19 de dezembro de 2025 e terminará às 17h de 12 de janeiro de 2026. As candidaturas são submetidas exclusivamente através da Plataforma Habitar Cascais, disponível no site oficial do Município de Cascais e acessível mediante autenticação com Chave Móvel Digital.

No âmbito do Arrendamento Municipal Geral, são disponibilizadas 20 habitações de tipologias T1 a T3, com rendas máximas de 730€, 950€ e 1.140€, respetivamente. Já o concurso de Arrendamento Municipal Jovem disponibiliza 21 habitações, igualmente com tipologias T1 a T3 e com as mesmas rendas máximas, e destina-se exclusivamente a agregados compostos por elementos com 35 anos ou menos à data de encerramento das candidaturas. No caso de casais, aplica-se ainda o critério de que a soma das idades não pode ultrapassar os 70 anos.

Salienta-se que estes concursos já incluem os primeiros empreendimentos financiados no âmbito do PRR, nomeadamente os de Talaíde, Calouste Gulbenkian e Conceição de Abóbada (um lote).

Importa referir que, no mês de novembro, foram realizados testes à Plataforma de Candidaturas, tendo-se verificado que algumas funcionalidades que estavam operacionais em

julho, antes da abertura do 1.º concurso, deixaram, entretanto, de funcionar. A validação completa da Plataforma só ficou concluída na véspera da abertura dos concursos, a 18 de dezembro de 2025.

Até 31 de dezembro de 2025, tinham sido submetidas 224 candidaturas, das quais 125 no âmbito do Arrendamento Municipal Jovem e 99 no Arrendamento Municipal Geral.

#### **4. APLICAÇÃO DE RESULTADOS 2024, RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO FINDO A 31.12.2025 E PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

**O exercício de 2024 fechou com o resultado líquido** de 30.627,77€ (Onze mil, trinta mil, seiscentos e vinte sete euros e setenta e sete cêntimos), resultado esse que conforme deliberado Assembleia Geral, foi aplicado 10% em reservas e 90% em resultados transitados.

**O resultado líquido, do período findo em 31.12.2025**, é de 62.617.03€ (Sessenta e dois mil, seiscentos e dezassete euros e três cêntimos).

Resultado esse que, conforme proposto pelo Conselho de Administração, e assim que aprovado em Assembleia Geral, será aplicado 10% em reservas e 90% em resultados transitados.

O resultado líquido corresponde ao resultado antes de impostos (RAI), de 75.962.86€ deduzido do imposto sobre o rendimento do período.

#### **Relato por Segmentos e contabilidade de gestão:**

No âmbito das exigências de divulgação por segmentos, a Cascais Envolvente atua em três segmentos operacionais distintos, correspondentes às suas principais áreas de negócio.

O apuramento dos resultados de cada segmento é efetuado através do sistema de contabilidade de gestão, com base numa estrutura de centros de custo, permitindo:

- ✓ A afetação dos rendimentos e gastos diretamente relacionados com cada área de atividade. Dentro de cada atividade, é possível apurar o resultado ao nível da habitação gerida pela Cascais Envolvente (Contratos de arrendamento), ao nível do Complexo desportivo (Por utente) e ao nível das Residências universitárias (por aluno).
- ✓ A determinação do contributo de cada segmento para o resultado global;
- ✓ A melhoria da transparência e da utilidade da informação financeira, conforme preconizado nas normas de relato por segmentos do SNC-AP.

#### 1. Exploração da Habitação Municipal

Este segmento integra as atividades relacionadas com a gestão e utilização do parque habitacional municipal, compreendendo:

- Gestão do parque habitacional, abrangendo o arrendamento apoiado e, a partir de 2025, o arrendamento municipal acessível.

A este segmento está associada à rubrica de receitas provenientes de arrendamentos, enquanto que as despesas dizem respeito à gestão e manutenção do parque, incluindo conservação e reabilitação do parque habitacional.

## 2. Acesso à Habitação para Estudantes e Profissionais Deslocados

- Programa de acesso a alojamento para estudantes, incluindo a exploração da Residência Universitária do Mosteiro de Santa Maria do Mar e do Cascais Living Hub.
- Alojamento para profissionais deslocados, através da atribuição de alojamento temporário.

Os rendimentos provêm essencialmente das rendas de alojamento, enquanto os gastos incluem a operação das unidades, apoio aos residentes e manutenção corrente.

## 3. Exploração do CDMA — Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda

Este segmento corresponde à gestão e exploração do Complexo Desportivo e Municipal da Abóboda (CDMA), englobando:

- Utilização das instalações desportivas;
- Realização de eventos e atividades;
- Contratos-programa.

As receitas deste segmento resultam principalmente da exploração das instalações desportivas, enquanto os gastos incluem custos de operação, manutenção técnica e apoio às atividades.

A informação segmentada é objeto de reconciliação com os valores agregados constantes das demonstrações financeiras, em conformidade com os requisitos do NCP 1, garantindo consistência e fiabilidade na apresentação da informação financeira.

Análise ao resultado operacional (EBITDA), por área de negócio:

Por área de negócio	Receitas (P. Serviços e C. Programa)	FSE e Gastos com Pessoal	EBITDA	Outros rendimentos e gastos	Amortizações e Juros	RAI	%
Exploração da Habitação Municipal	6 157 008,18 €	5 963 531,08 €	193 477,10 €	166 011,45 €	288 794,59 €	75 962,86 €	82%
Residência Universitárias e Profissionais Deslocados	17 433,93 €	86 690,22 €	- 69 256,29 €				1%
Exploração CDMA	1 263 922,65 €	1 189 397,46 €	74 525,19 €				16%
<b>Totais</b>	<b>7 438 364,76 €</b>	<b>7 239 618,76 €</b>	<b>198 746,00 €</b>	<b>166 011,45 €</b>	<b>288 794,59 €</b>	<b>75 962,86 €</b>	<b>100%</b>

A área de negócio associada aos novos programas Habitar Cascais – Residências Universitárias e Profissionais deslocados, por ainda se encontrar em fase embrionária, apresenta um EBITDA negativo.

## 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Demonstração dos Resultados por Natureza

Rendimentos e gastos	Notas	Períodos	
		2025	2024
Prestações de serviços e concessões	<b>18</b>	3 638 659,07	3 397 244,23
Transferências e subsídios correntes obtidos	<b>19</b>	3 799 705,69	3 608 739,27
Fornecimentos e serviços externos	<b>20</b>	(4 619 812,66)	(4 216 338,29)
Gastos com pessoal	<b>21</b>	(2 619 806,10)	(2 289 025,80)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	<b>22</b>	25 856,09	151 599,41
Outros rendimentos	<b>24</b>	147 392,10	381 017,91
Outros gastos	<b>25</b>	(7 236,74)	(518 017,58)
<b>Resultados antes das depreciações e gastos de financiamento</b>		<b>364 757,45</b>	<b>515 219,15</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização	<b>26</b>	(275 626,23)	(281 286,66)
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>		<b>89 131,22</b>	<b>233 932,49</b>
Juros e gastos similares suportados	<b>27</b>	(13 168,36)	(217 210,62)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>75 962,86</b>	<b>16 721,87</b>
Imposto sobre o rendimento	<b>28</b>	(13 345,83)	13 905,90
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>62 617,03</b>	<b>30 627,77</b>

## Balanço

Rubricas	Notas	Datas	
		31.12.2025	31.12.2024
Ativo			
<b>Ativo não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	1 180 696,34	1 646 655,32
Ativos intangíveis	4	114 962,61	179 151,00
Outros ativos financeiros	5	19 555,22	19 555,22
Ativos por impostos diferidos	6	45 297,91	40 103,74
		<b>1 360 512,08</b>	<b>1 885 465,28</b>
<b>Ativo Corrente</b>			
Clientes, contribuintes e utentes	7	176 532,13	233 781,43
Estado e Outros Entes Públicos	8	24,04	0,00
Outras contas a receber	9	810 116,65	802 877,79
Diferimentos	10	2 021,32	25 980,55
Caixa e depósitos	11	450 811,03	299 749,99
		<b>1 439 505,17</b>	<b>1 362 389,76</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2 800 017,25</b>	<b>3 247 855,04</b>
Património Líquido			
Património/Capital	12	200 000,00	200 000,00
Reservas	12	85 313,49	82 250,71
Resultados transitados	12	1 301 864,62	1 274 299,63
Outras variações no património líquido	12	50 401,17	81 745,69
Resultado líquido do período	12	62 617,03	30 627,77
		<b>1 700 196,31</b>	<b>1 668 923,80</b>
Passivo			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	13	3 330,00	3 330,00
Financiamentos obtidos	14	42 159,40	493 000,08
Outras contas a pagar	17	12 128,00	0,00
		<b>57 617,40</b>	<b>496 330,08</b>
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	15	205 542,56	165 314,51
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	7,16	44 074,94	55 120,83
Estado e Outros Entes Públicos	8	137 328,09	128 566,12
Financiamentos obtidos	14	70 428,56	70 428,56
Fornecedores de investimentos	15	0,00	8 478,39
Outras contas a pagar	17	584 829,39	654 692,75
		<b>1 042 203,54</b>	<b>1 082 601,16</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>1 099 820,94</b>	<b>1 578 931,24</b>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>		<b>2 800 017,25</b>	<b>3 247 855,04</b>

### Demonstração dos Fluxos de Caixa

Rubricas	Notas	Períodos	
		2025	2024
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimentos de clientes		4 075 905,43	3 741 759,20
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		3 817 861,56	2 955 718,95
Pagamentos a fornecedores		(4 709 678,56)	(4 078 632,50)
Pagamentos ao pessoal		(2 545 091,03)	(2 181 652,28)
<b>Caixa Gerada pelas Operações</b>		638 997,40	437 193,37
Pagamento / recebimento do Imposto sobre o rendimento		-	(7 131,79)
Outros Recebimentos/Pagamentos		(288 968,73)	(164 453,11)
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (a)</b>		350 028,67	265 608,47
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>			
Ativos Fixos Tangíveis		(60 046,99)	(182 929,93)
<b>Recebimentos Provenientes de:</b>			
Ativos Fixos Tangíveis		325 088,40	3 065 179,56
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (b)</b>		265 041,41	2 882 249,63
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Recebimentos Provenientes de:</b>			
<b>Pagamentos Respeitantes a:</b>			
Financiamentos Obtidos		(450 840,68)	(3 032 196,00)
Juros e Gastos Similares		(13 168,36)	(188 903,49)
<b>Fluxos da Caixa das Atividades de Financiamento (c)</b>		(464 009,04)	(3 221 099,49)
<b>Variação de Caixa e Seus Equivalentes (a+b+c)</b>		151 061,04	(73 241,39)
<b>Efeito das Diferenças de Câmbio</b>		-	-
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período</b>		299 749,99	372 991,38
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período</b>	<b>11</b>	450 811,03	299 749,99
<b>Conciliação Entre a Caixa e Seus Equivalentes e Saldo de Gerência</b>			
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Início do Período</b>			
- Equivalentes a Caixa no Início do Período		-	-
+ Parte do saldo de gerência que não constitui equivalentes de caixa		-	-
- Variações Cambiais de Caixa no Início do Período		-	-
= Saldo de Gerência Anterior		299 749,99	372 991,38
De Execução Orçamental		216 159,71	279 231,34
De Operações de Tesouraria		83 590,28	93 760,04
<b>Caixa e Seus Equivalentes no Fim do Período</b>			
- Equivalentes a Caixa no Fim do Período		-	-
+ Parte do saldo de gerência que não constitui equivalentes de caixa		-	-
- Variações Cambiais de Caixa no Fim do Período		-	-
= Saldo para a Gerência Seguinte	<b>11</b>	450 811,03	299 749,99
De Execução Orçamental		371 381,63	216 159,71
De Operações de Tesouraria		79 429,40	83 590,28

### Demonstração das alterações do Património Líquido

Descrição	Notas	Património líquido atribuído aos detentores do património líquido da entidade-mãe						Total do património líquido	
		Capital / Património subscrito	Reservas	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total		
<b>Posição no início do período</b>	(1)	<b>12</b>	<b>200 000,00</b>	<b>82 250,71</b>	<b>1 274 299,63</b>	<b>81 745,69</b>	<b>30 627,77</b>	<b>1 668 923,80</b>	<b>1 668 923,80</b>
<b>Alterações no período</b>									
Transferências e subsídios de capital			-	-	-	(31 344,52)	-	(31 344,52)	(31 344,52)
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido			-	3 062,78	27 564,99	-	(30 627,77)	-	-
	(2)		-	<b>3 062,78</b>	<b>27 564,99</b>	<b>(31 344,52)</b>	<b>(30 627,77)</b>	<b>(31 344,52)</b>	<b>(31 344,52)</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	(3)						62 617,03	62 617,03	62 617,03
<b>Resultado Integral</b>	(4)=(2)+(3)						<b>31 989,26</b>	<b>31 272,51</b>	<b>31 272,51</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>	(5)								
			-	-	-	-	-	-	-
<b>Posição no fim do período</b>	(6)=(1)+(2)+(3)+(5)	<b>12</b>	<b>200 000,00</b>	<b>85 313,49</b>	<b>1 301 864,62</b>	<b>50 401,17</b>	<b>62 617,03</b>	<b>1 700 196,31</b>	<b>1 700 196,31</b>

O contabilista Certificado  
 (Ana Rita Macara Valadas Fernandes)

O Conselho de Administração,

Presidente do Conselho de Administração  
 (Rui Rama da Silva)

Vogal do Conselho de Administração (Executiva)  
 (Inês Seabra)

Vogal do Conselho de Administração  
 (Ana Isabel Durão)

## **6. ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **DO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

(montantes expressos em euros)

#### **1 - IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE**

A Cascais Envolvente - Gestão Social da Habitação, E.M., S.A., foi constituída em 2 de julho de 1998 e tem por objeto social o seguinte:

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 das políticas sociais de habitação.

Pelo objeto que prossegue, a Cascais Envolvente, ao explorar o parque habitacional e o complexo desportivo municipal da Abóboda, presta uma colaboração ao Município de Cascais, no cumprimento das suas atribuições, designadamente, quanto ao parque habitacional, de facilitar a integração das populações realojadas nas várias localidades de acolhimento e ser um fator de promoção de maior justiça social, assim como disponibilizar alojamento a preços inferiores ao do mercado com taxa de esforço comportável. Quanto ao complexo desportivo e municipal da Abóboda o de criar, desenvolver e fomentar boas práticas de exercício físico regular que proporcionem aos munícipes experiências gratificantes e de pleno bem-estar.

O período de relato refere-se ao exercício de 2025.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o referencial do Sistema Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), que integra as Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF), adaptadas pela Comissão de Normalização Contabilística (CNC).

## **2 - REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **2.1 – Referencial Contabilístico**

As demonstrações financeiras foram elaboradas pela primeira vez, no exercício de 2019, de acordo o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei nº 192/2015 de 11 de setembro, e foram aplicados os requisitos das Normas de Contabilidade Pública (NCP).

O balanço e a demonstração de resultados de 2022 já foram preparadas de acordo com o SNC-AP.

### **2.2 – Pressuposto da continuidade**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

### **2.3 – Regime do acréscimo**

A Empresa regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e ganhos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de “Devedores e credores por acréscimos e diferimentos”.

### **2.4 – Classificação dos ativos e passivos não correntes**

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, os ‘Impostos diferidos’ e as ‘Provisões’ são classificados como ativos e passivos não correntes.

### **2.5 – Passivos contingentes**

Os passivos contingentes não são reconhecidos no balanço, sendo os mesmos divulgados no anexo, a não ser que a possibilidade de uma saída de fundos afetando benefícios económicos futuros seja remota.

### **2.6 – Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

## **2.7 – Eventos subsequentes**

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do balanço, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

## **2.8 – Derrogação das disposições do SNC-AP**

Não existiram, no decorrer do exercício a que respeitam estas demonstrações financeiras, quaisquer casos excepcionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista pelo SNC-AP.

## **3 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES**

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

### **3.1 – Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Sociedade.

### **3.2 – Rédito**

O rédito proveniente das vendas e prestações de serviços é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito a reconhecer é deduzido do montante estimado de devoluções, descontos e outros abatimentos. O rédito reconhecido não inclui IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda, ou com prestação de serviços.

As restantes receitas e despesas são registadas de acordo com o pressuposto do acréscimo pelo que são reconhecidas à medida que são geradas independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de “Diferimentos” ou “Outras contas a pagar ou a receber”

O rédito proveniente das rendas e agravamentos é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

O rédito relativo às rendas e agravamentos, segue um contrato-programa, que define as orientações na exploração do parque habitacional de Cascais. Este foi celebrado com a Câmara Municipal de Cascais e a Cascais Envolvente, onde esta elabora contratos de arrendamento e recebe diretamente as rendas dos inquilinos do parque habitacional da CMC. No 1º dia seguinte ao término do prazo de pagamento das rendas são também processados, como rendimentos, os agravamentos pelo não pagamento de renda devida e que correspondem a 20% do valor da renda não liquidada.

### **3.3 – Ativos fixos tangíveis**

Aquando da transição para o novo normativo contabilístico, foram efetuadas reclassificações, tendo por base o classificador complementar 2 (CC2). Todos os bens do ativo fixo tangível e propriedades de investimento foram mensurados pelo seu custo.

Os ativos fixos tangíveis, são inicialmente registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da

forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e de restauração dos respetivos locais de localização que a Empresa espera incorrer.

Os ativos fixos tangíveis reconhecidos através dos trabalhos para a própria entidade, correspondem aos gastos com meios técnicos próprios afetos ao projeto de investimento na infraestrutura produtiva da Empresa, bem como os fornecimentos e serviços externos de natureza técnica diretamente relacionados com o referido projeto.

Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de ativos fixos tangíveis são capitalizados, fazendo parte do custo do ativo. A capitalização destes encargos começa após o início da preparação das atividades de construção ou desenvolvimento do ativo e é interrompida quando aqueles ativos estão disponíveis para utilização ou no final da construção do ativo ou quando o projeto em causa se encontra suspenso.

As amortizações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes ou linha reta.

As depreciações e amortizações correspondem à desvalorização normal dos ativos fixos, decorrentes do gasto com a sua utilização, utilizando o método das quotas constantes (ou da linha reta), considerando a vida útil de referência que consta no CC2.

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros são registadas como gastos no período em que ocorrem.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre a alienação.

### **3.4 – Locações**

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto numa base linear durante o período da locação.

### **3.5 – Imposto sobre o rendimento**

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos, os quais são registados em resultados, salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, situação em que são igualmente registados no capital próprio.

A estimativa de imposto sobre o rendimento é efetuada com base na estimativa da matéria coletável em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”).

O imposto sobre o rendimento do exercício registado nas demonstrações financeiras é apurado de acordo com o preconizado pela “NCRF 25 Impostos Sobre o Rendimento”. Na mensuração do gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do exercício, para além do

imposto corrente determinado com base no resultado antes de impostos corrigido de acordo com a legislação fiscal, são também considerados os efeitos resultantes das diferenças temporárias entre o resultado antes de impostos e o lucro tributável originadas no exercício ou em exercícios anteriores.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e avaliados anualmente, utilizando as taxas de tributação que se espera que estejam em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. À data do balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos

ativos por impostos diferidos que se encontram reconhecidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

### **3.6 – Imparidade dos ativos**

À data de cada relato, e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperável, é efetuada uma avaliação de imparidade dos ativos fixos tangíveis e intangíveis.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados na rubrica “Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)”, ou na rubrica “Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)”, caso a mesma respeite a ativos não depreciáveis.

### **3.7 – Contas a receber – Clientes**

No final de cada período de relato são analisadas as contas de clientes de forma a avaliar se existe alguma evidência objetiva de que não são recuperáveis. Se assim for é de imediato reconhecida a respetiva perda por imparidade. As perdas por imparidade são registadas em sequência de eventos ocorridos que indiquem, objetivamente e de forma quantificável, que a totalidade ou parte do saldo em dívida não será recebido.

Para tal, a entidade tem em consideração informação de mercado que demonstre que o cliente está em incumprimento das suas responsabilidades, bem como informação histórica dos saldos vencidos e não recebidos.

### **3.8 – Outros créditos a receber**

Os outros créditos a receber são reconhecidas pelo seu valor nominal, se existir evidência objetiva de que não são recuperáveis, é de imediato reconhecida a respetiva perda por imparidade.

### **3.9 – Financiamentos bancários**

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu valor nominal recebido líquido de comissões com a emissão desses empréstimos.

### **3.10 – Fornecedores e outras contas a pagar**

As contas a pagar a fornecedores e outros credores, que não vencem juros, são registadas pelo seu valor nominal, que é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

### **3.11 – Caixa e equivalentes de caixa**

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes, que inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes.

### **3.12 – Subsídios**

Os subsídios apenas são reconhecidos quando recebidos e após existir segurança de que a Empresa irá cumprir com as condições decorrentes da atribuição dos mesmos.

Os subsídios associados à aquisição ou produção de ativos não correntes (subsídios ao investimento) são reconhecidos inicialmente no capital próprio na rubrica "Outras variações no capital próprio", sendo subsequentemente imputados numa base sistemática como rendimentos do exercício durante as vidas úteis dos ativos com os quais se relacionam.

Por seu lado, os subsídios à exploração são reconhecidos na demonstração dos resultados, de forma sistemática, mediante a faturação dos mesmos à CMC, paralelamente ao reconhecimento dos gastos que os mesmos visam compensar.

Subsídios é a verba, estabelecida anualmente e transferida pela CMC, ao abrigo de um contrato que visa a reabilitação do parque habitacional. Em concreto estes subsídios destinam-se a:

- custear obras de recuperação de bairros degradados integrados nos contratos-programa celebrados ou que tenham sido prévia e especificamente aprovadas pelo Município de Cascais e,
- A suportar a atividade empresarial da Cascais Envolvente. Contrato Programa assinado entre a empresa e a CMC em 2023 e que termina em 2025.

### **3.13 – Provisões e passivos contingentes**

As provisões são reconhecidas pela Empresa quando existe uma obrigação presente resultante de eventos passados, desde que seja provável a existência de um dispêndio de recursos internos para a liquidação dessa obrigação e o montante desta seja razoavelmente estimável. Quando alguma destas condições não é preenchida, a Empresa procede à divulgação dos eventos como passivos contingentes, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos seja remota.

As provisões são reconhecidas por um montante correspondente ao valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação.

Tal estimativa é determinada, considerando os riscos e incertezas associados à obrigação. As provisões são revistas no final de cada exercício e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultem de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das disposições de um acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar e que excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

### **3.14 – Matérias ambientais**

Os encargos de natureza ambiental são registados como encargos do período à medida que são incorridos. As obrigações decorrentes de eventos passados desde que mensuráveis são reconhecidas como um passivo a liquidar, caso contrário serão objeto de divulgação.

### **3.15 – Julgamentos e estimativas**

Na preparação das demonstrações financeiras, a entidade adotou certos pressupostos e estimativas que afetam os ativos e passivos, rendimentos e gastos relatados. Todas as estimativas e assunções efetuadas pelo órgão de gestão foram efetuadas com base no seu

melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso.

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas nas demonstrações financeiras incluem: vidas úteis dos ativos fixos tangíveis e intangíveis e análises de imparidade.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e com base no melhor conhecimento e na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data

das demonstrações financeiras, serão corrigidas na demonstração de resultados de forma prospetiva.

#### 4 – ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS

Durante o período findo em 31.12.2025, o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis está refletido no quadro abaixo. Inclui movimentos ocorridos nas respetivas amortizações acumuladas e redução de ativos fixos tangíveis. Redução essa que reflete não só abates de bens obsoletos ou avariados, mas também a assinatura de escrituras de venda de 7 fogos sites no Bairros Irene. Imóveis esses adquiridos pela Cascais Envolvente à Santa Casa da Misericórdia de Cascais em novembro de 2017.

RUBRICAS	Início do período			Período			Final do período		
	Quantia Bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia escriturada	Adições	Reduções	Depreciações	Quantia Bruta	Depreciações Acumuladas	Quantia escriturada
<b>Outros ativos fixos tangíveis</b>									
Terrenos e recursos naturais	330 504,80	0,00	330 504,80	0,00	85 686,30	0,00	244 818,50	0,00	244 818,50
Edifícios e outras construções	2 560 157,76	1 347 001,48	1 213 156,28	0,00	257 058,96	167 751,64	2 303 098,80	1 475 643,74	827 455,06
Equipamento básico	210 653,67	172 912,81	37 740,86	23 816,92	27 904,78	12 807,73	206 565,81	166 524,14	40 041,67
Equipamento de transporte	53 687,88	10 648,64	43 039,24	0,00	0,00	12 296,93	53 687,88	22 945,57	30 742,31
Equipamento administrativo	214 601,39	192 387,25	22 214,14	23 196,20	260,00	7 511,54	237 537,59	199 898,79	37 638,80
<b>Total AFT</b>	<b>3 369 605,50</b>	<b>1 722 950,18</b>	<b>1 646 655,32</b>	<b>47 013,12</b>	<b>370 910,04</b>	<b>200 367,84</b>	<b>3 045 708,58</b>	<b>1 865 012,24</b>	<b>1 180 696,34</b>
<b>Investimentos em curso</b>									
Ativos fixos tangíveis em curso									
Programas de computador	257 974,05	78 823,05	179 151,00	11 070,00	0,00	75 258,39	269 044,05	154 081,44	114 962,61
<b>Total AFI</b>	<b>257 974,05</b>	<b>78 823,05</b>	<b>179 151,00</b>	<b>11 070,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 258,39</b>	<b>269 044,05</b>	<b>154 081,44</b>	<b>114 962,61</b>

## 5 – OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

Os Outros Investimentos Financeiros em 31.12.2024 e em 31.12.2025 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
FCT - Fundo Compensação do Trabalhador	19 555,22	19 555,22
<b>TOTAL</b>	<b>19 555,22</b>	<b>19 555,22</b>

## 6 – ATIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

No período findo em 31.12.2025, verificaram-se os seguintes movimentos por impostos diferidos.

Imposto diferido	Inicial	Aumentos	Diminuições	Final
Imparidade sobre clientes acima do montante fiscal	40 103,74	42 917,02	37 722,85	45 297,91
<b>Total</b>	<b>40 103,74</b>	<b>42 917,02</b>	<b>37 722,85</b>	<b>45 297,91</b>

## 7 – CLIENTES

A antiguidade do saldo da rubrica “Clientes” em 31.12.2024 e em 31.12.2025 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2025			31.12.2024		
	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida	Quantia Bruta	Perdas por imparidade	Quantia Líquida
Até 180 dias	347 081,16	221 280,14	125 801,02	451 100,81	283 679,01	167 421,80
181-360 dias	58 065,65	53 546,56	4 519,09	72 444,47	63 771,17	8 673,30
361-540 dias	52 776,53	51 609,78	1 166,75	63 311,03	61 616,40	1 694,63
541-720 dias	53 243,33	52 273,00	970,33	64 222,67	63 351,80	870,87
+721 dias	2 305 390,75	2 305 390,75	0,00	2 659 833,14	2 659 833,14	0,00
<b>Total</b>	<b>2 816 557,42</b>	<b>2 684 100,23</b>	<b>132 457,19</b>	<b>3 310 912,12</b>	<b>3 132 251,52</b>	<b>178 660,60</b>

No Balanço, a quantia líquida considera o saldo clientes, contas 211, clientes, cujo saldo é de 176.532,13€ e 215, adiantamento de clientes cujo saldo é de 44.074,94€ – Ponto 16 ABDR.

## 8 – ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025, o saldo da rubrica “Estado e outros entes públicos” é conforme se segue:

Descrição	31.12.2025		31.12.2024	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
IRC- Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas	24,04	20 958,67	0,00	2 418,67
IRS- Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	0,00	24 927,08	0,00	23 985,16
IVA - Imposto sobre o valor acrescentado	0,00	41 617,75	0,00	55 726,73
Segurança social e outros	0,00	49 824,59	0,00	46 435,56
<b>Total</b>	<b>24,04</b>	<b>137 328,09</b>	<b>0,00</b>	<b>128 566,12</b>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 31.12.2020 a 31.12.2025 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31.12.2025.

## 9 – OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 os saldos em aberto eram como se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Adiantamento a fornecedores	0,00	3 110,28
Acréscimos de rendimentos - Contrato Programa - Gastos de exploração	811 365,60	829 521,47
Acréscimos de rendimentos - Contrato Programa CDMA		
Outros devedores		
Portugal 2020		
Outros -Instituições Bancárias	-1 248,95	-29 753,96
Saldos devedores - Pessoal		
<b>Total</b>	<b>810 116,65</b>	<b>802 877,79</b>

O acréscimo de rendimento: Foi reconhecido, a 31.12.2025, o proveito referente à execução do 4º trimestre dos seguintes contratos programa, cujas faturas foram emitidas em janeiro de 2026:

- ✓ O Contrato programa que visa apoiar os gastos de exploração, no valor de 561.365,60€.
- ✓ O contrato programa que visa a recuperação de devolutos, no valor de 250.000,00€.

Outros devedores: Inclui a especialização de dois meses de juros de financiamento com a CGD. As prestações são trimestrais, sendo que a última é de início de novembro.

## 10 – DIFERIMENTOS

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 a rubrica do ativo corrente “Diferimentos” apresentava a seguinte composição:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Diferimentos ativos		
Seguros	2 021,32	25 980,55
<b>Total</b>	<b>2 021,32</b>	<b>25 980,55</b>

## 11 – CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 a rubrica caixa e depósitos bancários decompõe-se como se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Caixa	13 017,90	10 410,57
Depósitos Bancários	437 793,13	289 339,42
<b>Total</b>	<b>450 811,03</b>	<b>299 749,99</b>

## 12 – CAPITAL PRÓPRIO

Detentores do capital

O capital social da empresa está representado por 2.000 ações nominativas com o valor nominal de 100,00€ cada uma, distribuído como se segue:

Accionista	Valor	%
Câmara Municipal de Cascais	200.000,00	100,00%
<b>Total</b>	<b>200.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Movimentos ocorridos no período

Descrição	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
Capital subscrito	200 000,00			200 000,00
Reservas legais	66 968,44	3 062,79		70 031,23
Outras reservas (Fundo para fins sociais)	15 282,27			15 282,27
Resultados transitados	1 274 299,64	27 564,99		1 301 864,63
Outras variações no capital próprio	81 745,69		31 344,52	50 401,17
Resultado líquido	30 627,77	62 617,03	30 627,78	62 617,02
<b>Total</b>	<b>1 668 923,80</b>	<b>93 244,81</b>	<b>61 972,30</b>	<b>1 700 196,31</b>

Reserva legal: De acordo com a legislação comercial em vigor, pelo menos 5% do resultado líquido anual se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 20% do capital.

Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

O exercício de 2024 fechou com o resultado líquido 30.627,77€ (trinta mil, seiscientos e vinte sete euros, e setenta e sete cêntimos), resultado esse que conforme decidido pelo Conselho de Administração, foi aplicado 10% em reservas e 90% em resultados transitados.

Outras reservas (Fundo para fins sociais): Nos termos dos anteriores estatutos, a dotação anual para o "Fundo para fins sociais" (destinado a financiar benefícios sociais ou o fornecimento de serviços coletivos aos trabalhadores) é fixada em 5% do lucro líquido, após a cobertura de prejuízos transitados. O "Fundo para fins sociais, deixou de estar previsto nos atuais estatutos, não tendo ainda a Assembleia Geral deliberado o destino a dar a este saldo.

Outras variações no capital próprio: Imputação direta do gasto referente às amortizações do período referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional de Lisboa 2020.

Inclui também o desreconhecer de 28.595,01€, referente à estimativa de juros a pagar em 2025 referente aos dois últimos meses de 2024. Esta estimativa foi feita com base no historial dos montantes pagos em 2024. Entretanto, e porque a taxa de juro baixou e o financiamento foi alvo de uma grande amortização pontual, a mesma especialização a reconhecer para os dois últimos meses de 2025 é muito inferior à estimada em 31.12.2024.

### 13 – PROVISÕES

A evolução das provisões no período findo em 31.12.2025 é detalhada conforme se segue:

Descrição	01.01.2025	Aumentos	Reversões	31.12.2025
Outras provisões	3 330,00	0,00	0,00	3 330,00
<b>Total</b>	<b>3 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 330,00</b>

### 14 – FINANCIAMENTOS OBTIDOS

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 o saldo da rubrica "Financiamentos obtidos" é conforme se segue:

Descrição	Entidade	31.12.2025	31.12.2024
Não corrente Financiamento bancário	CGD	42 159,40	493 000,08
<b>Total não corrente</b>		<b>42 159,40</b>	<b>493 000,08</b>
Corrente Financiamento bancário	CGD	70 428,56	70 428,56
<b>Total corrente</b>		<b>70 428,56</b>	<b>70 428,56</b>
<b>TOTAL</b>		<b>112 587,96</b>	<b>563 428,64</b>

Plano de financiamento:

Anos	Montante
2026	70 428,56
2027 até 2032	42 159,40
<b>Total</b>	<b>112 587,96</b>

De notar que o plano de financiamento acima apresentado poderá/deverá mesmo ser alvo de atualizações aquando da assinatura de mais escrituras de venda dos imóveis pertencentes à Cascais Envolvente. No decorrer do exercício de 2025 fizeram-se amortizações extraordinárias no montante de cerca de trezentos e vinte cinco mil euros.

## 15 – FORNECEDORES

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 os saldos em aberto tinham a seguinte decomposição:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Fornecedores conta corrente		
Águas de Cascais, SA	294,16	170,40
Azulameno Construções Unipessoal, Lda	21 800,43	4 386,60
Cascais Próxima . EM., SA	14 475,39	11 562,61
Central de Bandeiras, Lda.	97,17	
CTT - Correios de Portugal, S.A.	914,88	
Culligan Portugal, S.A. - Fonte Viva	28,49	
EDP Comercial	585,92	365,17
Enjilija Lda	2 564,55	4 989,88
Enterchaves - Companhia das Fechaduras, Unipessoal Lda	615,00	
Filipe Gouveia Abreu - Arquiteto, Unipessoal, Lda.	3 075,00	3 075,00
Fix'n'Go - GSPT - Pneus e Serviços, S.A.	678,52	
Francisco Paulino - Construção Civil, Lda.		6 916,50
Full Rent, Soluções Integradas Lda	768,25	
Global 2 - Segurança Total, Lda	1 918,80	
Gold Energy - Comercialização de Energia SA	18 878,43	14 418,83
Infraroad Unipessoal, Lda	38 213,25	
Irrequieto Sossego Unipessoal Lda		13 748,25
Kinto Portugal, SA	3 831,83	
Margem Mítica, Unipessoal Lda.		9 327,45
Leasy Mobility Portugal SA	1 623,60	1 623,60
Logisimple, Lda	615,00	
LSM - Serviços e Manutenção, Lda		37 364,39
Orona Portugal Lda		214,02
Margem Mítica - Manutenção e Reabilitação de Infraestruturas, Unipessoal Lda.	21 704,60	
Momentagora Unip, Lda	5 773,30	30 031,18
Orona Portugal, Lda	214,02	
Petrogal, SA GALP		
P2Y Engenharia, Lda	48 500,33	
PayShop (Portugal), SA	180,42	
Paulo Cerqueira da Silva - Construções Unipessoal Lda		10 913,35
Playbus, Unipessoal, Lda	80,75	
Prisma Prioritário Unipessoal LDA		4 970,00
Prosegur Logística e Tratamento de Valores Portugal, S.A.	14,15	
Quidgest - Consultores de Gestão, S.A.	8 674,58	
Ricoh Lease Portugal, Unipessoal Lda		187,19
Ricoh Portugal Lda	439,71	574,92
Selpri - Estudos, Projetos e Instalações Elétricas, Lda		590,04
Simple Fruit Lda	188,51	204,79
Solred - Repsol Portuguesa, SA	422,88	
SU Eletricidade, SA	2 072,09	1 971,31
Transportes de Carga Os Gatos Bravos, Lda		1 610,69
Umberto Jose da Silva Ventura	59,00	
UNICRE - Instituição Financeira de Crédito, S.A.	350,67	
Visualimpa - Limpezas e Ind. Domésticas, Lda	765,87	
Vodafone Portugal - Comunicações Pessoais S.A.	1 898,05	1 689,01
Outros	3 224,96	4 409,33
<b>Total</b>	<b>205 542,56</b>	<b>165 314,51</b>
Fornecedores de Investimento		
Quidgest - Consultores de Gestão, S.A.	<b>0,00</b>	<b>8 478,39</b>

## 16 – ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025, o saldo da rubrica "Adiantamentos de clientes" é conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Inquilinos	43 866,22	47 819,88
Utentes CDMA	208,72	7 300,95
<b>Total</b>	<b>44 074,94</b>	<b>55 120,83</b>

## 17 – OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31.12.2024 e em 31.12.2025 os saldos em aberto eram os seguintes:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE</b>		
Cauções Empreiteiros	12 128,00	0,00
<b>PASSIVO CORRENTE</b>		
Fornecedores de investimento		
Pessoal - saldos devedores	1,83	1,83
Credores por acréscimos de gastos		
Remunerações a pagar	365 939,88	314 645,14
Outros acréscimos custos	185 572,49	250 698,84
Outros credores	28 112,66	89 346,94
Cauções Contratos de Arrendamento	5 202,53	0,00
<b>Total Passivo Corrente</b>	<b>584 829,39</b>	<b>654 692,75</b>

As "remunerações a liquidar" referem-se à estimativa do montante a pagar pela Cascais Envolvente das férias e dos subsídios de férias vencidos até 31.12.2025 a liquidar em 2026.

Na rubrica "outros gastos" encontram-se fundamentalmente registados os acréscimos de gastos referentes a uma caução prestada por um empreiteiro, reconhecimento de gastos com FSEs de dezembro, sobretudo empreitadas, cujas faturas são datadas de janeiro de 2026.

## 18 – RENDIMENTO

O rendimento reconhecido pela Empresa em 31.12.2024 e em 31.12.2025 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Prestação de serviços - Habitação Social Exploração dos Bairros	2 404 996,57	2 284 517,13
Prestação de serviços - Residências Universitárias	9 961,61	
Prestação de serviços - Profissionais Deslocados	7 472,32	
Prestação de serviços - Habitação Municipal	2 011,98	
Prestação de serviços - Exploração do Complexo Desportivo Municipal da Abóboda	1 214 216,59	1 112 727,10
<b>Total</b>	<b>3 638 659,07</b>	<b>3 397 244,23</b>

## 19 – TRANSFERÊNCIAS DE SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

A rubrica de “Subsídios à exploração” nos exercícios findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 detalha-se, conforme se segue:

Descrição	31.12.2025		31.12.2024	
	Registado	Diferido	Registado	Diferido
Subsídio CMC - Contrato programa CDMA	49 705,69	0,00	50 222,76	0,00
Subsídio CMC - Contrato programa 600.000,00€ Verba 2023		0,00	566 889,15	0,00
Subsídio CMC - Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2024			2 691 627,36	829 521,47
Subsídio CMC - Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2024	0,00		300 000,00	
Subsídio CMC - Contrato Programa 2023/2025 - Verba 2025	3 000 000,00	561 365,60		
Subsídio CMC - Contrato Programa 2024/2025 - Verba 2025	750 000,00	250 000,00		
<b>Total</b>	<b>3 799 705,69</b>	<b>811 365,60</b>	<b>3 608 739,27</b>	<b>829 521,47</b>

## 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos exercícios findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 é detalhada conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
<b>Serviços especializados</b>		
. Trabalhos Especializados	538 315,13	396 843,33
. Publicidade e propaganda	13 359,70	15 825,24
. Vigilância e segurança	7 786,81	10 540,55
. Honorários e comissões	423 966,25	370 746,51
. Conservação e reparação	356 629,49	245 705,14
. Conservação e reparação dos bairros CMC	2 615 836,07	2 468 936,86
<b>Materiais</b>	19 789,24	41 613,15
<b>Energia e fluidos</b>		
. Eletricidade	59 806,78	170 827,71
. Combustíveis	5 035,34	6 337,89
. Gás	173 935,80	112 676,42
. Outros	25 600,02	17 125,09
<b>Deslocações, estadas e transportes</b>	9 980,14	8 819,70
<b>Serviços diversos</b>		
. Rendas e alugueres	144 133,25	146 148,68
. Comunicação	28 194,43	29 217,04
. Seguros	42 363,62	33 984,83
. Contencioso e notariado	21 613,96	19 046,06
. Limpeza, higiene e conforto	133 466,63	121 944,09
. Outros fornec. e serviços		
<b>Total</b>	<b>4 619 812,66</b>	<b>4 216 338,29</b>

## 21 – GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de “Gastos com o pessoal” nos períodos findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 detalha-se como se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Remunerações dos órgãos sociais	64 415,68	64 117,45
Remunerações pessoal	2 058 358,21	1 800 571,93
Encargos sobre remunerações	474 034,34	411 678,34
Seguro de acidentes trabalho e doenças profissionais	11 989,20	10 988,24
Outros gastos com o pessoal	11 008,67	1 669,84
<b>Total</b>	<b>2 619 806,10</b>	<b>2 289 025,80</b>

<b>Número médio de pessoas inclui Conselho de Administração</b>	<b>83</b>	<b>77</b>
---	-----------	-----------

## 22 – IMPARIDADES DE DÍVIDAS A RECEBER

Os movimentos ocorridos nas "imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões) em 31.12.2024 e em 31.12.2025 foram os seguintes:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Dívidas a receber de inquilinos		
Perdas	-25 856,09	-151 599,41
<b>Total</b>	<b>-25 856,09</b>	<b>-151 599,41</b>

No período em análise verifica-se uma reversão das imparidades dado que não só não se acumulou dívida, o incumprimento baixou consideravelmente, estando agora nos 1,8%, como também foi renegociada dívida antiga que passou a ser considerada como prestações de pagamento futuras, no valor de 283.718,66€.

Para o saldo da rubrica forma consideradas imparidades no valor de 396.439,11€, e deduzidos os valores considerados incobráveis, dívidas no valor de 422.295,20€.

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 já foi extinta e o fogo já se encontra na posse da Cascais Envolvente, mas que permanece por regularizar o valor em dívida resultante da diferença entre o valor da dívida peticionada, já considerada incobrável pelo tribunal, e o valor da dívida "criada" entre a data de extinção da ação e da entrega. Nestas situações, é emitida não só a sentença de trânsito em julgado, mas também uma nota de incobrabilidade, redigida pelos advogados.

## 23 - PROVISÕES

Não se registaram movimentos na rubrica de "Provisões (aumentos/reduções)" nos períodos findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025.

## 24 - OUTROS RENDIMENTOS

A decomposição da rubrica de "Outros rendimentos" nos períodos findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Rendimentos suplementares		
Agravamentos	15 440,39	22 494,34
Prestações	23 931,48	42 330,75
Rendimentos de investimentos não financeiros	21 452,52	170 225,54
Imputação de subsídios para investimento	31 344,52	31 524,52
Outros não especificados	26 628,18	114 442,76
Correções anos anteriores - Estimativa Juros a pagar	28 595,01	0,00
<b>Total</b>	<b>147 392,10</b>	<b>381 017,91</b>

Na rubrica de "Outros rendimentos suplementares" a Cascais Envolverte regista os valores das multas (agravamentos) aplicadas nos atrasos de pagamento das rendas por parte dos inquilinos dos Bairros Municipais que se encontram sob a exploração da Empresa. De notar, que face a igual período de 2024, os agravamentos diminuíram em 31%. Mais uma vez se nota uma cada vez menor tendência para o incumprimento.

Esta rubrica, regista também as prestações resultantes de acordos de regularização de rendas em dívida. Aquando da realização dos acordos são criadas notas de crédito que regularizam os valores em dívida, valores esses que são faturados como prestação.

Subsídios de investimento: Imputação direta do gasto referente às amortizações do período referentes ao investimento feito no decorrer de 2017/2018 com base no programa operacional e regional de Lisboa 2020.

Outros rendimentos: Inclui transferências recebidas, nomeadamente de indemnizações pagas pela companhia de seguros resultantes de incêndios ocorridos nos Bairros.

Correção de anos anteriores, conforma já detalhado no ponto 12, inclui também o de reconhecimento de 28.595,01€, referente à estimativa em excesso de juros a pagar em 2025 referente aos dois últimos meses de 2024.

## 25 - OUTROS GASTOS

A rubrica de "Outros gastos e perdas" nos períodos findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 decompõe-se como segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Impostos	4 107,78	23 588,19
Dividas consideradas como incobráveis		436 461,76
Menos valias na alienação de imoveis	0,00	0,00
Outros gastos	3 128,96	57 967,63
<b>Total</b>	<b>7 236,74</b>	<b>518 017,58</b>

A rubrica dos impostos inclui IMI e Imposto de selo.

Os valores considerados incobráveis, dívidas no valor de 422.295,20€, foram consideradas na rubrica imparidades.

## 26 – GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO

A decomposição da rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos períodos findos em 31.12.2024 e em 31.12.2025 é detalhado conforme se segue:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	275 626,23	281 286,66
<b>Total</b>	<b>275 626,23</b>	<b>281 286,66</b>

## 27 – GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO

Os gastos, referentes aos juros suportados no âmbito do financiamento obtido, são de:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Juros suportados	13 168,36	217 210,62

Varição decorrente não só da diminuição das taxas de juro, mas também das amortizações antecipadas de capital.

## 28 - IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Descrição	30.12.2025
Resultados Antes de Impostos	75 962,86
Taxa imposto	20,00%
Imposto corrente estimado	15 952,20
Ajustamentos à colecta - Tributações autónomas	1 638,26
Derrama (1,25%)	949,54
<b>Imposto corrente</b>	<b>18 540,00</b>
Imposto diferido	-5 194,17
Imposto sobre o rendimento	13 345,83
Taxa efectiva de imposto	17,57%

Apuramento do imposto diferido:

Descrição	31.12.2025
Imparidade de clientes aceite fiscalmente	2 459 393,80
Imparidade económica	2 684 100,23
Diferença	224 706,44
<b>Imposto diferido associado</b>	<b>50 558,95</b>
AID anos anteriores	45 364,78
<b>Imposto diferido DR</b>	<b>5 194,17</b>

## 29 – LOCAÇÕES OPERACIONAIS

Em 31.12.2025 a Cascais Envolvente é locatária em contratos de locação operacional relacionados com o aluguer de viaturas e equipamento informático (computadores e servidor). Nesta data, os gastos reconhecidos no período e as responsabilidades futuras com contratos de locação operacional referentes a esses alugueres, são como se segue:

BENS LOCADOS	LOCADOR	VALOR DO CONTRATO	VALOR DA RENDA	Data início pagamento	Data fim	PAGAMENTOS EFETUADOS ACUMULADOS		FUTUROS PAGAMENTOS MÍNIMOS		
						De 01.01 a 31.12 de 2025	Até 31.12.2025	Até 1 ano (31.12.2026)	Entre 1 e 5 anos	TOTAL
Nissan Evalia 59-XF-06	LeasePlan	6 538,44 €	544,87 €	08/04/2025	07/04/2026	4 903,83 €	4 903,83 €	1 634,61 €	- €	1 634,61 €
KIA Soul 34-UL-00	ALD Automotive	27 940,77 €	388,07 €	16/12/2019	27/03/2025	1 164,20 €	27 940,77 €	- €	- €	- €
Kauai AS-29-XM	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/11/2022	07/11/2026	6 149,04 €	19 471,96 €	5 124,20 €	- €	5 124,20 €
Kauai AS-79-XM	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/11/2022	07/11/2026	6 149,04 €	19 471,96 €	5 124,20 €	- €	5 124,20 €
Kauai AS-87-XM	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/11/2022	07/11/2026	6 149,04 €	19 471,96 €	5 124,20 €	- €	5 124,20 €
Kauai AS-16-XM	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/11/2022	07/11/2026	6 149,04 €	19 471,96 €	5 124,20 €	- €	5 124,20 €
Kauai AS-18-XM	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/11/2022	07/11/2026	6 149,04 €	19 471,96 €	5 124,20 €	- €	5 124,20 €
Kauai AT-66-LI	Kinto	24 596,16 €	512,42 €	07/12/2022	07/12/2026	6 149,04 €	19 984,38 €	4 611,78 €	- €	4 611,78 €
Dacia BD-68-CD	Leasys Mobility	15 840,00 €	330,00 €	21/09/2023	20/09/2027	3 960,00 €	8 910,00 €	3 960,00 €	2 970,00 €	6 930,00 €
Dacia BD-74-CD	Leasys Mobility	15 840,00 €	330,00 €	22/09/2023	20/09/2027	3 960,00 €	8 910,00 €	3 960,00 €	2 970,00 €	6 930,00 €
Dacia BD-76-CD	Leasys Mobility	15 840,00 €	330,00 €	23/09/2023	20/09/2027	3 960,00 €	8 910,00 €	3 960,00 €	2 970,00 €	6 930,00 €
Dacia BD-77-CD	Leasys Mobility	15 840,00 €	330,00 €	24/09/2023	20/09/2027	3 960,00 €	8 910,00 €	3 960,00 €	2 970,00 €	6 930,00 €
Servidores	Grenke	116 929,31 €	2 436,03 €	15/10/2023	15/09/2027	29 232,33 €	64 554,72 €	29 232,33 €	23 142,26 €	52 374,59 €
Passadeiras	Grenke	118 564,13 €	2 470,09 €	15/01/2024	15/12/2027	29 641,08 €	58 047,12 €	29 641,08 €	30 876,13 €	60 517,02 €
PC Sala Nova	Grenke	7 634,46 €	159,05 €	15/02/2022	15/01/2026	1 908,62 €	7 395,88 €	238,58 €	- €	238,58 €
Equipamentos Informático	Grenke	24 137,32 €	502,86 €	15/11/2023	15/10/2027	6 034,33 €	12 822,95 €	6 034,33 €	5 280,04 €	11 314,37 €
Sistema Vídeo Vigilância	Grenke	17 712,00 €	369,00 €	15/05/2025	15/04/2029	2 767,50 €	2 767,50 €	4 428,00 €	10 516,50 €	14 944,50 €
Discos externos NAS	Grenke	5 238,62 €	109,14 €	15/03/2024	15/02/2028	1 309,66 €	1 800,78 €	1 309,66 €	2 128,19 €	3 437,84 €
Equipamentos Informático	Grenke	11 878,00 €	247,46 €	15/06/2024	15/05/2028	2 969,50 €	4 577,98 €	2 969,50 €	4 330,52 €	7 300,02 €

### 30 – PARTES RELACIONADAS

#### Identificação de partes relacionadas

##### Estrutura acionista

Câmara Municipal de Cascais 2.000 ações a 100€ cada - Capital Social 200.000€ (100%)

##### Remunerações da pessoal chave da gestão

Remunerações pessoal chave da gestão	31.12.2025	31.12.2024
Remunerações	64 415,68	64 117,45

##### Transações com partes relacionadas

###### Transações

Parte relacionada	Transacção	Gasto	Rendimento
Cascais Próxima - EM, SA	Limpeza do CDMA e Obras de Manutenção nos Bairros	224 386,18	
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração Faturado		3 799 705,69
<b>Total</b>		<b>224 386,18</b>	<b>3 799 705,69</b>

###### Saldos

Parte relacionada	Saldos	Ativos	Passivos
Câmara Municipal de Cascais	Subsidios de exploração	0,00	
Cascais Próxima - EM, SA	Fornecedores		14 475,39

### 31 - ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Após a data do balanço não ocorreram fatos relevantes que careçam de ser ajustados ou revelados nas demonstrações financeiras.

## **32 - DATA DE AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pelo órgão de gestão e autorizadas para emissão em 11 de fevereiro de 2026.

O contabilista Certificado  
(Ana Rita Macara Valadas Fernandes)

O Conselho de Administração,

Presidente do Conselho de Administração  
(Rui Rama da Silva)

Vogal do Conselho de Administração (Executiva)  
(Inês Seabra)

Vogal do Conselho de Administração  
(Ana Isabel Durão)

## **H. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS**

