

Porto. Domus Social

**Instrumentos de Gestão
Previsional para o período 2025-2029**





ÍNDICE

I.	PREÂMBULO	1
II.	PLANOS PLURIANUAIS	15
A.	ENQUADRAMENTO	16
B.	PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL	18
1.	GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL.....	18
2.	PROJETOS, OBRAS E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	24
3.	REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE	29
C.	PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL	32
1.	PLANO DE INVESTIMENTO PARA O PERÍODO 2025-2029	32
2.	PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O PERÍODO 2025-2029.....	34
D.	PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL	38
III.	DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2025-2029	41
A.	NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2025 / PRESSUPOSTOS	41
B.	DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA RECEITA.....	42
C.	DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA DESPESA	43
D.	PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO	44
IV.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS PARA O.....	45
A.	NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O PERÍODO 2025-2029 E PRESSUPOSTOS	46
B.	ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL.....	59
C.	ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL.....	60
D.	BALANÇO PREVISIONAL	61
V.	ANEXO I – Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas para o Triénio 2025-2029	63
VI.	ANEXO II – Parecer do Fiscal Único.....	64

I. Preâmbulo

A CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (doravante Domus Social), tem como objeto social a “(...) promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação, compreendendo a gestão do parque de habitação pública municipal de interesse social, independentemente do regime de ocupação e natureza das rendas devidas, a manutenção e conservação de todo o património imobiliário, equipamentos e infraestruturas municipais” nomeadamente o Parque Escolar Público Municipal e os designados Outros Edifícios Públicos Municipais. Contempla ainda nos seus estatutos “(...) a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social”.

Para “a promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação”, a Domus Social orienta-se estrategicamente, naturalmente, a partir da(s) política(s) de habitação definidas pela Câmara Municipal do Porto (CMP), as quais constituem o quadro de referência que molda a sua atuação. A prossecução deste desiderato “inclui, designadamente:

- a) aquisição, promoção, gestão, construção, reabilitação e renovação do parque habitacional do Município do Porto [MP] destinado a habitação de interesse social;
- b) fomento e a execução de programas de habitação a custos controlados;
- c) implementação e concretização de programas de reabilitação, renovação ou reconstrução de habitações degradadas destinadas a habitação de interesse social;
- d) intervenção para melhoria do espaço público envolvente e a modernização das infraestruturas urbanas que conheçam uma conexão material com a função habitacional destinada a habitação de interesse social.”

A concretização do objeto social da empresa compreende, particularmente, três eixos. O primeiro refere-se à “(...) gestão do parque de habitação pública municipal de interesse social” e “abrange, designadamente, as funções de:

- a) Regularizar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação de prédios e frações habitacionais e não habitacionais, compreendidas no parque habitacional destinado a habitação de interesse social;
- b) Assegurar a correta ocupação de todos os espaços;



- c) Executar todo o processo administrativo de cobrança de rendas e outros quantitativos que sejam devidos;
- d) Elaborar propostas de atualização de taxas e rendas;
- e) Assegurar a ligação com as entidades promotoras e gestoras de habitação de interesse social.”

O segundo destes eixos é cumprido assegurando “(...) a manutenção e conservação, ..., de todos os edifícios, equipamentos instalações e infraestruturas, integrados no domínio público e privado cuja gestão seja do Município do Porto” através das orientações definidas pelo acionista único (e pelos diferentes atores que constituem o universo camarário). Assim, a estratégia de intervenção da empresa para o período de projeção conduzirá a que se defina um plano de intervenções no património imobiliário municipal para assegurar as respostas que o acionista pretende obter nesta área.

Por último, o objeto social da empresa é também observado pela “(...) a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social”, que compreende:

- a) O apoio a projetos e ao desenvolvimento e manutenção de equipamentos que tenham por fim a promoção social e da qualidade de vida dos inquilinos municipais;
- b) A elaboração, desenvolvimento e/ou apoio a projetos no domínio social e sociocultural.

Enquadrado pelo seu objeto social estabelece-se, neste documento, a estratégia da Domus Social para os Instrumentos de Gestão Previsional para o período 2025-2029 (IGP 2025-2029).

Nestes momentos de grande incerteza e imponderabilidade, decorrentes da crise internacional que se vive, é exigida às organizações alguma flexibilidade e capacidade de adaptação aos fatores que condicionam e condicionarão os tempos futuros.

Independentemente do cenário anteriormente traçado a estratégia prevista nestes IGP 2025-2029 assentará em três vetores de atuação.



O primeiro, resulta do compromisso assumido pela Administração e Lideranças em matéria da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. A consciência das alterações climáticas, sociais e regulatórias em curso, o ambiente de crise global e convulsão que atinge gravemente a vida das Pessoas e do Planeta, acelerou a urgência da mudança das nossas perspetivas de gestão e práticas de trabalho, centradas na promoção de um futuro mais equitativo e sustentável, onde todas as pessoas possam usufruir de uma melhor qualidade de vida, respeitando os limites naturais do nosso planeta. Incorporar a sustentabilidade e a regeneração em todos os aspetos do planeamento da empresa é fundamental para repensar os processos e as formas de pensar o “negócio”, além de retirar impactos. Uma sustentabilidade/regenerativa de que temos uma visão holística, que nos permite ter uma perceção da sua integração que vai desde a criação de valor e sua mensuração, ao alinhamento das equipas/pessoas, dos processos e de todos os sistemas de gestão que temos na empresa. A nossa visão estratégica do controlo de gestão é de integração e abrangência, pelo que não entendemos a sustentabilidade regenerativa como um silo organizacional desligado dos processos de gestão, pelo contrário, a sustentabilidade regenerativa surge como um eixo central da empresa, contribuindo para alinhar todas as pessoas/equipas com os princípios de sustentabilidade e da regeneração, como pensamento sistémico e não simplesmente de mero reporte externo ou de mero marketing. É neste contexto que, o quinquénio em consideração, é marcado pelo particular propósito de gerar cada vez mais um impacto positivo na vida das pessoas, com menor impacto ambiental, contribuindo para o bem-estar social.

No ano de 2025 a nossa trajetória e desempenho, em matéria de sustentabilidade regenerativa, será reforçada, com a apresentação do primeiro Relatório de Desenvolvimento Sustentável da Domus Social, num exercício que reflete o espírito transformador e dinâmico que nos caracteriza.

A auscultação das nossas partes interessadas mais relevantes, Trabalhadores, Municípes, Inquilinos e Autarquia, alinhada com os requisitos e normas ESG conduziram-nos à identificação dos temas prioritários para a empresa nas vertentes ambiental, social e de *governance*. Em dezembro de 2023, definimos os Objetivos Estratégicos para o período 2024 a 2028, alinhados com a estratégia da gestão transversal da empresa, considerando a sustentabilidade, inovação e regeneração, à qual demos continuidade em 2024. Sob o propósito “Por um Porto melhor, mais justo e sustentável, para todos” distribuímos os temas materiais que privilegiamos - alterações climáticas e gestão de recursos, a

economia circular, a gestão de talento, saúde, segurança e bem-estar no trabalho, comunicação responsável, envolvimento e satisfação dos nossos inquilinos e munícipes, comportamento ético e conduta, qualidade e segurança dos serviços prestados e inovação - pelos três pilares estruturais da empresa: *Gestão, Reabilitação e Manutenção do Edificado*; Criação de Valor; Pessoas e Responsabilidade Social.

Ancoraremos o nosso percurso nesta estratégia, orientados por valores fortes que dão primazia às Pessoas, à Ética, à Transparência e à Justiça Social.

Os compromissos com as nossas partes interessadas mais relevantes são essenciais para colaborativamente melhorar a trajetória rumo ao desenvolvimento sustentável, à transição climática e digital. Sem o envolvimento e cooperação de todos e de todas, as várias transições não terão êxito se não respeitarem o princípio de não deixar ninguém para trás.

A criação de valor partilhado, através da valorização das nossas pessoas e a proteção do ambiente natural, são o nosso foco principal, paralelamente ao fortalecimento das relações de proximidade com os nossos inquilinos residentes nos bairros municipais.

Para atingir essa ambição, estamos a promover um conjunto de linhas de ação que visam primordialmente a disseminação de informação e capacitação dos trabalhadores da empresa, alargada a fornecedores e inquilinos e partes interessadas relevantes, no âmbito da sustentabilidade regenerativa e do ambiente que incorporam práticas sustentáveis de participação e reflexão cívica.

Oferece-nos especial atenção a gestão da aquisição de bens, serviços e empreitadas, considerando os critérios ecológicos nos procedimentos de contratação pública, legalmente exigíveis, na perspetiva de um reforço na formação e especialização dos meios humanos que lhe estão afetos. O desafio que nos colocámos é o de que a contratação pública deve ir além da gestão operacional de procedimentos pré-contratuais e passar para uma gestão estratégica de compras públicas ecológicas e circulares, focada na busca de sinergias e de ganhos de eficiência. Este novo patamar de ambição para as compras públicas da empresa vai contribuir, de modo significativo, para o cumprimento de objetivos no domínio das políticas ambientais e da sustentabilidade e influenciar, positivamente, os comportamentos de empresas e de cidadãos.

A transição digital é outra área vital, para a Domus Social e para o serviço público que presta. A alavancagem da implementação de soluções digitais inovadoras, que já se sentem atualmente, em vários processos com resultados muito positivos internos e externos, revelam-se verdadeiramente transformadores e com um potencial de crescimento enorme, em benefício das pessoas e dos objetivos da empresa, nomeadamente contribuir para a neutralidade climática em 2030.

Sublinhamos, ainda, que as linhas de ação/ações estão harmonizadas com as orientações e compromissos do Município que aceleraram a nossa jornada e reforço da nossa determinação em pensar a sustentabilidade regenerativa como algo central nas nossas atividades, estabelecendo-a como a pedra angular da nossa atuação.

O segundo vetor está relacionado com o desenvolvimento e implementação de Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em matéria de habitação. Em cumprimento desse desígnio surge a Carta Municipal de Habitação que é um “(...) instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.” de acordo com o que se encontra consagrado no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (LBH) (Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro). Tal instrumento consagrará uma visão plurianual para a implementação das políticas públicas de habitação e definirá as estratégias de intervenção a adotar pelo MP para o território e que se consumará, entre outros aspetos, numa definição dos diferentes modelos de provisão de habitação para a cidade. E esse é um dos importantes desígnios que esta empresa se debate.

Estes instrumentos têm vindo a ser reforçados através da execução de instrumentos de financiamento, sublinhando-se, neste contexto, a continuidade na execução do Acordo de Colaboração estabelecido entre o Município do Porto (MP) e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), realizado ao abrigo do Programa 1º Direito, e reforçado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – Aviso de Publicação N.º 01/CO2-i01/2021. Adicionalmente, a Domus Social tem vindo a implementar outros instrumentos do PRR, como o Plano de Ação para as Comunidades Desfavorecidas da Operação Integrada.

Complementarmente, este vetor abrange um conjunto de iniciativas de Investigação e Desenvolvimento, centradas na análise de diversas dimensões da habitação e do habitat, com aplicação em projetos práticos, tais como: *CommuniCity – Innovative Solutions responding to the needs of cities and communities*; *Direito@Cidade*; *DASH – Deliver Safe and Social Housing*; *Eurocies – Policy Task Force – access to EU-level funding for social and affordable housing*, ou ainda, de forma indireta, *SMARTER Finance for EU*; e *ASCEND – Accelerate poSitive Clean ENergy Districts*. Estas iniciativas são igualmente financiadas por instrumentos comunitários – Horizon Europe, LIFE e Erasmus+ – que promovem um novo modelo de desenvolvimento e financiamento público, focado na cooperação e inovação conjunta entre diferentes países europeus. A empresa tem dedicado especial atenção a estas oportunidades, colaborando de forma estreita com a Câmara Municipal do Porto na identificação e captação de financiamento comunitário.

O terceiro vetor, interligado com o anterior e alinhado com os objetivos estabelecidos nos estatutos da empresa, diz respeito à revitalização dos espaços públicos dos conjuntos de habitação pública municipal existentes. Está previsto um substancial investimento destinado à melhoria dos espaços públicos nos bairros de Aldoar, Bom Pastor/Vale Formoso, Campinas, Carvalhido, Cerco do Porto, Falcão (dos edifícios 10 a 15), Maceda e Monte da Bela, no período de projeção. Perspetivando-se ainda a elaboração de projeto novos, nesse âmbito, nos bairros da Pasteleira, Fonte da Moura, Francos, S. Roque da Lameira, Carriçal e Outeiro.

Por outra via, o município encontra-se em processo de transferência de competências nas diversas áreas que originam consequências relevantes no âmbito da intervenção da Domus Social.

Enquadrando e quantificando melhor o seu perímetro de intervenção, a Domus Social tem sob sua gestão um Parque de Habitação Pública Municipal que integra cerca de 13.000 fogos e onde residem cerca de 30.000 pessoas. Assegura, ainda, a manutenção e conservação de todo o restante conjunto de imóveis municipais constituído por um importante e relevante número de edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas. Esta realidade diversa e bastante complexa, implica um fluxo permanente e muito significativo de informação de e para a empresa. A gestão da manutenção e conservação de todo este conjunto de ativos e da ocupação das habitações, obriga a um elevado nível de organização e de controlo interno correspondendo a um exigente esforço logístico e financeiro.



A dotação de meios e de conhecimento que lhe permitem uma intervenção planeada na manutenção preventiva dos edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas constitui não só um importante desafio, mas também uma oportunidade. Desafio, porque implica uma modernização da cultura organizacional, evoluindo de uma tradição de intervenção reativa para uma atitude de planeamento e intervenção programada, redesenhando-se, assim, os processos. Oportunidade, na medida em que esta transformação permitirá promover outras tarefas de modernização que se afiguram imperiosas e inadiáveis e que se prendem, nomeadamente, com reestruturação e modernização progressiva do cadastro.

Nesse sentido, no próximo quinquénio, a Domus Social continuará a dar particular relevância ao levantamento, tratamento e atualização com recurso a tecnologia e software inovador (modelação tridimensional - 3D, Sistemas de Informação Geográfica - SIG, *Building Information Modeling* - BIM, etc.), que assegure o acesso transversal e ágil a informação rigorosa, apoiando o processo de decisão e dando resposta aos requisitos legais, visando sempre uma melhor gestão dos ativos da empresa.

Atendendo à quantidade e abrangência das intervenções que a empresa tem promovido, a elevada capacitação técnica e o gradual incremento das ações planeadas e alicerçadas da área da pós-construção tem permitido a identificação, antecipação e resolução de problemas, ao abrigo da garantia, o que, para além de constituir poupanças futuras na manutenção, aumentam o nível de satisfação dos utilizadores e elevam a própria imagem da empresa.

Particular atenção continuará a merecer duas áreas de atuação da empresa, a externa – a relação com os inquilinos/municípios e a interna – com uma particular atenção aos colaboradores.

Na sua relação com o cidadão, a Domus Social tem sempre por objetivo a participação ativa, assegurando que a comunicação destes com a empresa é tratada de forma única e coerente, independentemente dos meios usados. Melhorar a comunicação com o cidadão, em termos qualitativos e dando resposta efetiva e em tempo útil aos seus contatos e interações assume particular relevância.

Neste sentido temos vindo a desenvolver o princípio do «contacto único», no sentido de aumentarmos a transparência e o escrutínio por parte dos cidadãos, evoluindo para sistemas que



permitam o acesso adequado dos munícipes aos seus processos, sem qualquer intermediação e de acordo com as melhores práticas existentes nesta matéria.

No âmbito da transição digital em curso pretendemos promover a utilização dos meios digitais pelos munícipes, melhorando a informação que é prestada sobre procedimentos internos, aumentando a transparência e eficácia dos processos.

Nesse sentido, a Domus Social tem em curso um processo de modernização e transformação do seu modelo de prestação de serviços à cidade, que tem subjacente a adoção de uma nova atitude no cumprimento da sua missão, mais aberta, diversificada, simples e participativa.

A atividade da Domus Social, tem vindo a seguir uma evolução que se vai distanciando da visão mais tradicional da mera gestão e manutenção do património municipal.

Por um lado, a sua intervenção num contexto dos vários domínios, que de forma direta e/ou impactam na sua atividade, tem, progressivamente, incrementado o seu nível de serviço e dimensão do seu universo.

O gradual reforço da responsabilidade e componente social da empresa, como revela, por exemplo, a gestão do programa “Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social - Eixo Apoio à Habitação”, criado pelo MP, que visa apoiar pessoas e famílias com graves dificuldades financeiras (mediante a atribuição de um subsídio mensal que lhes permita assegurar o pagamento da renda ou da prestação bancária) é uma das áreas que durante os próximos anos continuará a ser objeto de uma particular atenção.

Com efeito, esta experiência de base municipal, inscreve-se no âmbito das atribuições legalmente atribuídas às autarquias locais no plano da habitação e da ação social, e, comprovadamente têm-se revelado adequada, como instrumento para um problema grave na cidade, porquanto garante a segurança e acessibilidade ao arrendamento e à manutenção de uma resposta habitacional condigna.

A empresa tem como objetivo aplicar de forma criteriosa, prudente e economicamente vantajosa o conjunto de meios financeiros que resultam da sua própria atividade e dos meios disponibilizados pela CMP nas ações de reabilitação e manutenção de edifícios.



Com os meios financeiros que resultam da atividade de arrendamento das habitações de interesse social, a empresa efetuará as ações de manutenção preventiva e corretiva e suportará os custos da sua estrutura afetas a essa mesma atividade, tendo como objetivo maior assegurar o seu equilíbrio económico e financeiro.

O programa de automanutenção “Casa como Nova” permite aos inquilinos municipais a aquisição dos materiais mais correntes de construção civil (tintas e pavimentos) a preços substancialmente inferiores aos do mercado. Este programa, com participação financeira da Domus Social constitui um contributo para a manutenção do interior das habitações e, particularmente, pretende elevar o grau de sensibilização dos inquilinos para a preservação do património público de que diretamente beneficiam. Continuará a ser uma aposta para o próximo quinquénio associado a campanhas de sensibilização.

Paralelamente de referir a criação do programa NiveLar da Câmara Municipal do Porto, destinado a apoiar a acessibilidade em habitações de pessoas com deficiência e/ou incapacidade permanente, residentes na cidade do Porto, cuja gestão cabe Domus Social.

Perante a atual conjuntura socioeconómica, continuaremos a acompanhar e a monitorizar as medidas de apoio à habitação, adequando e conformando à realidade do Município do Porto.

O Observatório de Habitação Social do Município do Porto, continuará a disponibilizar informação sobre a realidade socio habitacional. Com efeito, é reconhecida a pertinência de uma estrutura como o OHSMP, que contribui, em primeiro lugar, para a que a Domus Social ajuste e melhor defina a sua estratégia e ações concretas para o cumprimento da sua missão, como ainda promover o desenho de políticas públicas no âmbito da habitação, mais robustas e objetivamente informadas.

Sem descurar a centralidade na observância dos critérios de equidade e justiça na análise e decisão sobre o vasto conjunto de questões que diariamente são colocadas e relacionadas com a utilização do Parque de Habitação Pública Municipal, a Domus Social tem reforçado o acompanhamento que essas questões merecem, avaliando criteriosamente os problemas de natureza social, procurando, com meios próprios e por recurso a outras entidades vocacionadas para o apoio social, encontrar as soluções que ajudem as famílias a ultrapassar as suas dificuldades e constrangimentos. Para este fim,



a empresa estará cada vez mais próxima dos inquilinos, e contará com o importante apoio das juntas de freguesia e associações locais de moradores.

Pretende-se continuar a promover medidas de política habitacional e de políticas urbanas integradas, que contrariem lógicas de segregação socio-espacial, assegurando ao mesmo tempo e numa lógica de intervenção transversal, o devido acompanhamento social do processo de acolhimento e inclusão dos moradores. Uma política habitacional que coloca as pessoas no seu centro.

Continuaremos assim a investir na capacitação de novos inquilinos, no desenvolvimento de competências pessoais, sociais e familiares assentes em questões habitacionais, estruturais de gestão de conflitos e de vivência em comunidade, sem descurar a integração das famílias nos conjuntos habitacionais municipais elevando a sua qualidade de vida.

A implementação de metodologias de trabalho colaborativo e em rede, de partilha de conhecimentos, harmonização de boas práticas e capacitação em matéria de contratação pública, políticas habitacionais, recursos humanos, entre outras, envolvendo todas as áreas estruturais da empresa, continuará a ser uma das nossas apostas. Para a sua concretização deste continuaremos a promover ações de formação internas e encontros temáticos especializados – *Let's Talk Legal* – em colaboração pro bono com profissionais de reconhecida experiência, cuja partilha de saber tem contribuído para a reflexão no sentido de qualificação e conhecimento.

Estamos, ainda, comprometidos com a harmonização de boas práticas, nomeadamente, em matéria de contratação pública, pelo que, prevemos a constituição de uma equipa multidisciplinar interna de acompanhamento da fase do procedimento de contratação pública e da fase de execução contratual.

Os próximos passos, serão no sentido de ser garantida a divulgação de informação pertinente em temas específicos com relevância para a atividade da empresa e acompanhar o desenvolvimento e implementação de processos e objetivos sustentáveis, apoiando a projeção da organização numa atuação exemplar no domínio da sustentabilidade ecológica das prestações contratuais emergentes de procedimentos concursais, que se revele capaz de influenciar, de igual modo, os comportamentos dos parceiros e fornecedores.



Não podemos deixar de referir a importância do Programa de Cumprimento Normativo, enquanto conjunto de procedimentos e mecanismos de controlo destinados a garantir o cumprimento da legislação aplicável. Integra os seguintes eixos de atuação: (i) um Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas; (ii) um Código de Conduta; (iii) um programa de formação; (iv) um Canal de Denúncias; e uma (v) Norma de Controlo Interno.

Nesta medida, em 2024, além do cumprimento às obrigações emergentes do Programa de Cumprimento Normativo, existiu a preocupação de promover a sensibilização de todos os colaboradores para a importância destes mecanismos, nomeadamente a sua razão de ser e impacto na organização e na promoção de uma atividade transparente, íntegra e eficiente.

No que diz respeito à Gestão de Pessoas, tendo sido esta empresa distinguida com o prémio *Great Place to Work* em 2024, necessariamente sentimos que a fasquia de atuação ao nível das melhores práticas de gestão de pessoas subiu exponencialmente. Pretendemos continuar, aprender e inovar todos os dias, implementando na organização ferramentas, meios e metodologias de trabalho que garantam não só a felicidade e compromisso dos nossos colaboradores como o sucesso da organização. Propõe-se nos próximos anos a assunção de desafios disruptivos que alinhem de forma equitativa e harmoniosa, incorporando conceitos como o *well-being*, a saúde e a felicidade no trabalho e a sustentabilidade nas suas diferentes dimensões.

O ano de 2024 assumiu-se como extraordinário, no que à estratégia de comunicação diz respeito. Existiu um compromisso comunicacional, de carácter pontual que se prendeu com a comemoração dos 20 anos da empresa. Neste âmbito realizou-se, excecionalmente, paralelamente as campanhas de promoção de projetos da empresa, um investimento especial na implementação de iniciativas de carácter amplamente institucional.

Em 2025, com 2029 no horizonte, retomaremos, do ponto de vista da estratégia de comunicação, a velocidade cruzeiro rumo aos objetivos de médio e longo prazo. Estes objetivos estão, a montante, alinhados com os valores, missão e propósito da mesma, num cenário em que todos devem contribuir para um modelo de gestão e atividade sustentável



Isto significa criar, todos os anos, um plano de comunicação que tem a ambição de contribuir para menos emissões, menos desperdício, menos resíduos, menos papel e, se possível, zero plástico, dentro e fora de portas. Junto de trabalhadores, inquilinos e demais *stakeholders*.

Nesse sentido, as ações de comunicação continuaram a assumir, cada vez mais, uma componente digital, canal a que será dado especial relevância, tendo sempre em consideração os limites da literacia digital e do acesso dos nossos inquilinos e equipas a estas plataformas e equipamentos.

Por sua vez, a economia circular será também uma preocupação, que irá transparecer quer na estratégia de comunicação interna, quer na externa. Este é um pensamento que requer, desde logo, a sensibilização dos nossos públicos-alvo. O objetivo é, em primeiro lugar, capacitar todos os *stakeholders*, inquilinos e colaboradores incluídos, para este conceito, juntamente com tantos outros no domínio da sustentabilidade, para que possamos, ao longo do quinquénio, alcançar a ambição de sermos uma empresa sustentável que respeita, protege e contribui para um ecossistema urbano ambientalmente eficiente, justo e verde.

Neste enquadramento e conforme o estabelecido na alínea e) do artigo 15.º e artigo 23.º dos Estatutos da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM e no artigo 42.º n.º 1, da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, o Conselho de Administração (CA) apresenta os IGP para o período 2024-2028, cujo rédito inclui uma verba de subsídio à exploração conforme apresentado na nota II-B-3 e no Contrato Programa a celebrar.

O acompanhamento e controlo da CMP bem como as funções de administração e fiscalização estão definidos na Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto e nos Estatutos da Empresa.

Relembre-se que o sistema contabilístico adotado pela Domus Social respeita o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública, bem como a demais legislação aplicável, orientando e conduzindo a gestão da empresa, permitindo um controlo orçamental permanente, bem como o seu fácil escrutínio, e possibilitando uma análise franca dos diferentes valores patrimoniais que a empresa governa.

As demonstrações financeiras incorporadas nos IGP foram preparadas de acordo com os seguintes pressupostos: regime do acréscimo (periodização económica) e da continuidade.

As características qualitativas da informação disponível são atributos que tornam as demonstrações financeiras úteis e pertinentes para os diferentes *stakeholders* com que a empresa lida. Nesse sentido, toda a informação integrante das mesmas é caracterizada pelos atributos da compreensibilidade, relevância, materialidade, fiabilidade, representação fidedigna, substância sobre a forma, neutralidade, prudência, plenitude e comparabilidade.

II. Planos Plurianuais

A. ENQUADRAMENTO

Este documento foi elaborado tendo em conta os seguintes parâmetros e objetivos para 2025:

Parâmetros:

- i. O fluxo líquido de receitas da atividade corrente da empresa assegurará a manutenção preventiva e corretiva do Parque de Habitação Pública Municipal, e ainda a cobertura financeira dos gastos de estrutura da empresa afetos a essa atividade;
- ii. A dotação financeira fixada pela CMP em Contrato, e que consta do Orçamento do Município aprovado pelo Executivo, para ações de reabilitação do Parque de Habitação Pública Municipal incluindo a reabilitação do interior de casas devolutas, e para atividades de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos públicos municipais bem como a cobertura financeira dos gastos de estrutura da empresa afetos a estas atividades;
- iii. A experiência adquirida nos anos anteriores na gestão de responsabilidades decorrentes do contrato programa, nomeadamente na gestão do parque habitacional e na gestão e manutenção dos edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas;
- iv. A base de dados relativa ao património sob gestão e sua ocupação;
- v. O prazo de pagamento a fornecedores, constante dos orçamentos anuais e plurianuais, será de 5 dias;
- vi. O prazo de recebimento foi estimado em 10 dias;
- vii. A taxa de inflação estimada em 2,2%;
- viii. O coeficiente de atualização de rendas de 1,0216;
- ix. A taxa nominal média de crescimento salarial de 4,1%.

Objetivos Gerais:

- i. Orientação da atividade para a otimização dos recursos de modo a alcançar uma elevada taxa de execução;
- ii. Incremento da produtividade através de um esforço de racionalização e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis bem como do controlo de gastos;
- iii. Contínua aposta na formação profissional e comportamental;
- iv. Avaliação de desempenho profissional com fixação de objetivos;

D. PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL

PLANO DE FINANCIAMENTO	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
INVESTIMENTO					
Ativos fixos tangíveis e intangíveis adquiridos com recursos próprios	516 362	50 000	50 000	50 000	50 000
FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO					
Autofinanciamento	516 362	50 000	50 000	50 000	50 000

O investimento previsto para o período de 2025 a 2029, em ativos fixos tangíveis e intangíveis, num total de 516 362€ para 2025 e 50 000€ para os restantes anos, respetivamente, será financiado integralmente com recursos próprios.

O plano de financiamento acima apresentado teve por base o Plano de Atividades Anual e Plurianual e os seguintes pressupostos:

PRESSUPOSTOS	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Taxa de inflação	2,2%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Taxa de IRC e derrama	21,5%	21,50%	21,50%	21,50%	21,50%
Taxa de juro nominal cp	0,1%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Tempo médio de recebimento (em dias)	10	10	10	10	10
Tempo médio de pagamento (em dias)	5	5	5	5	5
Índice de atualização das rendas	1,0216	1,02	1,02	1,02	1,02
Taxa de imparidade das rendas	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Taxa média de crescimento dos salários	4,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Os pressupostos anteriormente descritos geraram os seguintes agregados económico-financeiros:



Segurança e Saúde no Trabalho

No espectro de atuação da Gestão de Pessoas integramos os domínios da saúde e segurança no trabalho.

Estes temas assumem-se de franca relevância numa era em que o bem-estar pessoal e profissional, o equilíbrio entre a vida familiar e laboral, e o âmbito da sustentabilidade e orientação para a avaliação do impacto que as ações de cada um têm nos outros e no ambiente global são os alicerces de uma gestão de pessoas eficaz, a ação da saúde e segurança no trabalho é determinante para a obtenção de sucesso.

Assim, nos anos vindouros continuaremos a apostar no desenvolvimento e implementação de conceitos que pressuponham não só o cumprimento das regras da saúde e segurança no trabalho como também garantir que de facto estes temas são bem acolhidos e percebidos por todos e todas.

A manutenção de uma oferta que vise não só a medicina do trabalho como também a saúde preventiva será uma aposta. O desenvolvimento de ações e de programas de saúde mental e física terão ainda maior expressão no futuro, pretendendo assim garantir todas as condições para que as nossas pessoas gozem de um estado de saúde saudável e feliz.

Para o efeito, e em articulação com diferentes áreas internas e externas à empresa, desenharemos um plano de comunicação que terá como objetivo divulgar e promover as melhores práticas no âmbito da Saúde e Segurança no Trabalho.

Ainda neste contexto trabalharemos no sentido da inclusão da sustentabilidade ambiental nestes domínios garantindo-se, deste modo, uma articulação fácil e adequada entre estas áreas que funcionarão sempre melhor se devidamente alinhadas.



A par destas iniciativas procuraremos trazer maior tecnicidade e objetividade aos processos de recrutamento & seleção, pelo que, pretendemos implementar uma fase de avaliação psicológica/cognitiva e de consciência ambiental no desenvolvimento deste tipo de atividade.

A gestão de pessoas assumir-se-á ao longo do próximo quinquénio como um motor ativo na conceção e implementação de estruturas, mecanismos e meios que visem mitigar os riscos ecológicos e ambientais com que, lamentavelmente, todos e todas nos deparamos diariamente. É com este propósito que serão estudados de forma aprofundada e sugeridos de forma sistemática novos modelos de trabalhar às nossas pessoas, sempre assentes em princípios de sustentabilidade.

Ideias como a criação de equipas de voluntariado interno, a redução de desperdício, e a integração de critérios de adequabilidade sustentável como fator de exclusão em sede de processos de recrutamento & seleção são temas que, com grande margem de certeza, serão introduzidas pela Gestão de Pessoas na dinâmica profissional desta empresa municipal.

Formação

O desenvolvimento de competências (*hard* e *soft skills*) dos nossos colaboradores mantém-se como uma prioridade ao nível da Gestão de Pessoas.

Na Domus Social acreditamos que colaboradores motivados serão sempre aqueles a quem lhes é reconhecido o mérito, mas também os aspetos nos quais podem ainda melhorar.

O lema “amanhã melhor que hoje” faz parte do nosso ADN, e por este motivo, continuaremos a apostar na construção e operacionalização de um plano de formação anual que tenha por base as necessidades de desenvolvimento de cada um permitindo-nos melhorar de forma sistemática, objetiva e continua.

Desta feita a gestão de pessoas levará a cabo ações de diagnóstico de necessidades de formação e construirá um plano de formação anual que vá de encontro aos gaps existentes, procurando reinventar-se nas ofertas formativas que disponibilizará.

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem três administradores, dois executivos e um não executivo conforme previsto nos estatutos.

Para 2025 prevê-se um aumento em gastos com pessoal, considerando a perspetiva do reforço do quadro de pessoal na sequência do crescente número de objetos/equipamentos entregues pela CMP, nos últimos anos, para inclusão nos planos de manutenção corretiva e preventiva. O processo de descentralização administrativa da tutela nas administrações locais, seguindo o modelo habitual de delegação, implicará um incremento da atividade da Domus Social e consequente impacto expressivo ao nível do número global de colaboradores da empresa.

Motivação e retenção de quadros

Os anos vindouros serão marcados na ótica da gestão de pessoas pela aposta na definição e criação de metodologias e estratégias que visarão a promoção da atratividade da Domus Social enquanto entidade empregadora, particularmente, no que diz respeito à possibilidade de oferecer aos nossos colaboradores benefícios e atividades que visem não só a satisfação financeira, mas também a felicidade no trabalho, a realização profissional e o desenvolvimento pessoal.

Desta forma a Gestão de Pessoas estará atenta às melhores práticas no que respeita às diferentes modalidades e/ou tipologias de trabalho no sentido de sermos capazes de acompanhar a evolução e novas tendências do mercado laboral.

Assim, e tendo como premissa básica a garantia do serviço público de excelência, contribuiremos com o desenvolvimento e aperfeiçoamento constante não só do que já implementamos em termos de políticas de recursos humanos como também inovaremos, sempre que possível, indo de encontro à promoção da satisfação, da motivação e da retenção do talento.

Procuraremos posicionar a marca “Domus Social” no contexto laboral trabalhando o employer branding, beneficiando para o efeito da presença em eventos e feiras promotoras do trabalho, emprego e seu desenvolvimento.

2. PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O PERÍODO 2025-2029

A estrutura previsional de recursos humanos para o período de 2025-2029 é a seguinte:

	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Apoio ao Conselho de Administração	1	1	1	1	1	1
Coordenação de Estudos e Planeamento	4	4	4	4	4	4
Coordenação de Comunicação	3	3	3	3	3	3
Coordenação de Sustentabilidade e Inovação	3	3	3	3	3	3
Coordenação dos Gestão Pessoas	4	5	5	5	5	5
Coordenação de Contratação Pública e Aprovisionamento	7	7	7	7	7	7
Direção de Projeto e Obras	2	2	2	2	2	2
Coordenação da Gestão de Projeto	11	11	11	11	11	11
Coordenação da Gestão de Empreendimentos/	13	13	13	13	13	13
Coordenação da Gestão da Pós-Construção e do Cadastro	7	7	7	7	7	7
Subtotal Projeto e Obras	33	33	33	33	33	33
Direção de Manutenção	8	8	8	8	8	8
Coordenação Gestão de Manutenção de Edifícios do Parque Habitacional	10	10	10	10	10	10
Coordenação Gestão de Manutenção de Edifícios Municipais e Intervenções de Proteção Civil	9	11	11	11	11	11
Coordenação Gestão de Manutenção de Edifícios de Educação e Saúde	9	10	10	10	10	10
Subtotal Manutenção	36	39	39	39	39	39
Direção de Gestão do Parque Habitacional	2	3	3	3	3	3
Coordenação da Gestão de Ocupações	8	8	8	8	8	8
Coordenação de Gestão de Condomínios	7	7	7	7	7	7
Coordenação de Gestão Processual e Fiscalização	10	10	10	10	10	10
Coordenação de Gestão Administrativa	6	6	6	6	6	6
Subtotal Gestão do Parque Habitacional	33	34	34	34	34	34
Direção de Atendimento – Geral e Sistemas de Informação	1	1	1	1	1	1
Coordenação do Sistemas de Informação	4	4	4	4	4	4
Secretaria-Geral	6	6	6	6	6	6
Coordenação do Arquivo	3	3	3	3	3	3
Coordenação do Gabinete do Inquilino Municipal	10	10	10	10	10	10
Subtotal Atendimento – Geral e Sistemas de Informação	24	24	24	24	24	24
Direção Jurídica	1	1	1	1	1	1
Jurídicos	3	5	5	5	5	5
Subtotal Jurídico	4	6	6	6	6	6
Direção Financeira	1	1	1	1	1	1
Financeira	6	7	7	7	7	7
Subtotal Financeira	7	8	8	8	8	8
Total	159	167	167	167	167	167

Quanto ao restante investimento previsto, com valores menos expressivos, o objetivo é garantir a atualização da organização interna e dos serviços que presta e está relacionado com a aquisição de ferramentas técnicas, equipamento de escritório e equipamento informático.

O investimento previsto para os anos de 2025 a 2029 destina-se à atualização dos equipamentos administrativos e informáticos de forma a evitar a sua degradação ou obsolescência.

Contrato Programa - Melhoria de Acessibilidades em Habitações

Designação	(Un: euro)		
	2025	2026	2027
5 COESÃO SOCIAL			
5.2 Melhoria de acessibilidades em habitações	50 000	50 000	50 000
Total	50 000	50 000	50 000

A gestão da Domus Social, EM deverá ainda assegurar que o valor líquido da cobrança de rendas que ficam na sua disponibilidade é suficiente para desenvolver a atividade de gestão e manutenção do parque habitacional e suportar os custos da respetiva estrutura interna de funcionamento afeta a esta função. A manutenção dos edifícios tem como principal objetivo a correção de pequenas deficiências decorrentes do uso, das ações exteriores e do envelhecimento natural dos materiais e elementos construtivos, sendo a combinação de todas as ações técnicas, administrativas e de gestão, durante o ciclo de vida de um bem, destinadas a mantê-lo ou repô-lo num estado em que ele pode desempenhar a função requerida.

MANUTENÇÃO Corrente, Preventiva e GESTÃO do PARQUE HABITACIONAL	2025	2026	2027	2028	2029
gestão	615 000 14,8%	627 915	640 473	653 283	666 348
manutenção corretiva	1 850 000 44,4%	1 888 850	1 926 627	1 965 160	2 004 463
manutenção preventiva	1 700 000 40,8%	1 605 000	1 880 000	1 470 000	1 545 000
TOTAL	4 165 000 100,0%	4 121 765	4 447 100	4 088 442	4 215 811

C. PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL

1. PLANO DE INVESTIMENTO PARA O PERÍODO 2025-2029

O investimento previsto para o período em análise reparte-se da seguinte forma:

INVESTIMENTO	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
valores em euros					
1. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS					
Equipamento de informática	155 800	3 000	3 000	3 000	3 000
Equipamento administrativo	2 235	5 000	5 000	5 000	5 000
Outros ativos fixos tangíveis	79 037	12 000	12 000	12 000	12 000
SUBTOTAL	237 072	20 000	20 000	20 000	20 000
2. ATIVOS INTANGÍVEIS					
Programas de computador	279 290	30 000	30 000	30 000	30 000
SUBTOTAL	279 290	30 000	30 000	30 000	30 000
TOTAL	516 362	50 000	50 000	50 000	50 000

De forma a garantir a melhoria contínua do sistema de informação e a sua adaptação à atividade da Domus Social está previsto em 2025 a continuidade no desenvolvimento de novas soluções em tecnologias de informação.

No que respeita a novos investimentos a implementar em 2025 destacam-se a conclusão do sistema de *Disaster Recovery* que permitirá implementar mecanismos de proteção de informação do *Data Center*, o escalamento e atualização do sistema de *Business Intelligence* possibilitando à empresa o acesso a sistemas que permitam obter informação útil, fiável e oportuna.

Ainda no capítulo das tecnologias de informação, concluir-se-á a reformulação do portal de ocorrências o que permitirá o reforço da comunicação com os inquilinos com a utilização eficiente de novos canais de comunicação dotando-se a empresa de ferramentas modernas e funcionais.

Por fim está prevista a conclusão do processo de desmaterialização de processos, que visa tornar mais célere e eficiente a comunicação interna e o *workflow* de processos permitindo, ao mesmo tempo, reduzir a quantidade de documentos físicos em circulação na empresa.

O Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas – Contrato de Mandato, reporta ao triénio de 2025 a 2027, no entanto, os IGP em apreciação, por exigência do normativo aplicável (SNC-AP) exige a sua elaboração para um período de 5 anos, pelo que a construção dos IGP pressupõe a renovação do Contrato de Mandato para estes períodos.

O subsídio à exploração está suportado em três Contratos Programa a celebrar com o MP, sendo o primeiro Porto Solidário - Fundo Municipal de Emergência Social o programa de apoio à renda e prestação bancária destinado a pessoas ou famílias com dificuldades financeiras ou que se encontram em situação de emergência habitacional. O segundo Contrato Programa destina-se a apoiar os munícipes com carências económicas na melhoria das condições de acessibilidades em habitações nos casos em que tenham uma deficiência e/ou incapacidade permanente. Por fim, o Contrato Programa na forma de subsídio à exploração que se destina a comparticipar nos gastos de estrutura na componente relativa a todos os equipamentos e infraestruturas que não sejam de Habitação Social.

Contrato Programa - Porto Solidário			
(Un: euro)			
Designação	2025	2026	2027
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social	2 650 000	2 650 000	2 650 000
Total	2 650 000	2 650 000	2 650 000

O Município do Porto com a celebração deste Contrato Programa, encarrega a Domus Social, no quadro da sua missão de promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação e manutenção, de assegurar, no decurso do ano de 2025, a gestão, implementação e operacionalização do programa municipal “Programa para melhoria de acessibilidades para pessoas com deficiência”, devendo a mesma assegurar a organização do procedimento administrativo destinado a identificar os beneficiários do apoio municipal, as despesas elegíveis e a verificação dos ganhos de acessibilidade na habitação.



3. REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE

Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas			
(Un.: euro)			
Designação	2025	2026	2027
2 EDUCAÇÃO			
2.2 Educação	2 310 000	2 310 000	2 310 000
3 AMBIENTE, ENERGIA E QUALIDADE DE VIDA			
3.3 Qualidade de vida urbana	50 000	50 000	50 000
3.4 Saúde	300 000	300 000	300 000
subtotal	350 000	350 000	350 000
4 URBANISMO E HABITAÇÃO			
4.1 Regeneração urbana	200 000	200 000	200 000
5 COESÃO SOCIAL			
5.3 Outras dimensões de intervenção social	1 305 000	200 000	200 000
5.4 Habitação Social:			
Habitação Social	20 200 000	22 230 000	22 440 000
subtotal	21 505 000	22 430 000	22 640 000
7 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
7.1 Funcionamento dos serviços	3 000 000	4 400 000	4 100 000
Total	27 365 000	29 690 000	29 600 000

Contrato de Mandato para a operação de Lordelo do Ouro			
(Un.: euro)			
Designação	2025	2026	2027
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social:			
Outros projetos - Lordelo	11 800 000	17 500 000	17 500 000
Total	11 800 000	17 500 000	17 500 000

d. Regeneração Urbana

A dotação financeira desta rubrica para 2025, a ser refletida em dois contratos, é de 12 000 000€, IVA incluído, dos quais 11 800 000€ destinam-se à realização da primeira grande intervenção de promoção de habitação para arrendamento acessível que ocorrerá na encosta nascente do Vale da Ribeira da Granja em Lordelo do Ouro (entre a Rua de Serralves, a Rua Diogo Botelho e a Rua Dom João de Mascarenhas) onde serão construídos entre 300 e 320 fogos promovendo uma importante reconfiguração urbana e ambiental da área em causa (envolvendo diretamente os bairros de Lordelo e Dr. Nuno Pinheiro Torres). O investimento total estimado desta intervenção ascende a 46.560.000,00 €.

Os restantes 200 000€ destinam-se ao cumprimento de todas as ações consideradas emergentes solicitadas pela DMPC e pela DMF da CMP.

e. Qualidade de Vida Urbana, Saúde e Outras dimensões de intervenção social

A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito em 2025, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas, de cariz social, até ao limite do montante de 1.655 000€, IVA incluído.

Reabilitação do Espaço Público

Durante o ano de 2024 foi iniciada a intervenção no Espaço Público de Bom Pastor e Vale Formoso e no Espaço Público da Maceda, e concluída a intervenção em Agra do Amial, continuando a ser desenvolvidos outros projetos de intervenção no espaço público, que contemplam o (re)desenho urbano e paisagístico, a circulação e a mobilidade, o mobiliário urbano, a reformulação/criação de redes de infraestruturas de gás, águas residuais domésticas e pluviais, abastecimento de água, telecomunicações e iluminação pública.

Prevê-se, em 2025, o início das empreitadas no Espaço Público de Aldoar, Campinas, Carvalhido, Cerco do Porto, Falcão (10 a 15) e Monte da Bela.

b. Educação

A dotação financeira para esta rubrica é de 2 310 000€, IVA incluído. Um montante de 1 797 000€ permitirá assegurar o conjunto de ações de manutenção corretiva bem como as rotinas de manutenção preventiva de equipamentos, nomeadamente, para ascensores, instalações elétricas, telefónicas e mecânicas, extintores e carretéis, sistemas de pressurização e bombagem, drenagem de águas residuais pluviais e residuais domésticas, SADI, SADIR, AVAC, limpeza e manutenção de coberturas. Será através desta dotação orçamental que se assegurará também a execução de pequenas e diversas empreitadas de conservação.

c. Funcionamento dos Serviços

Enquadrado na dotação financeira fixada de 3 000 000€, IVA incluído, será assegurado o conjunto de ações de manutenção já solicitadas e/ou a solicitar pelos diferentes serviços municipais que tutelam os equipamentos públicos municipais – culturais: os arquivos municipais (Histórico e Geral) e as bibliotecas municipais (Biblioteca Pública Municipal do Porto e a Biblioteca Municipal Almeida Garrett), administrativos / institucionais (Paços do Concelho, edifício sede da Polícia Municipal do Porto, entre outros) englobando ainda todos os contratos de manutenção preventiva (elevadores, grupos de pressurização e bombagem, extintores e carretéis, instalações elétricas, telefónicas e mecânicas e grupos geradores) e de manutenção de coberturas efetuadas pela DM.



instalações elétricas, sistemas de AVAC, elevadores e ascensores, grupos de pressurização e bombagem, SADI e SADIR, que se encontram a ser implementados.

Em articulação com a Divisão Municipal de Gestão de Ativos da CMP elaboraram-se, também, os planos de manutenção preventiva para os designado “Outros Edifícios Públicos Municipais” encontrando-se em curso a sua implementação.

A dotação global definida em sede de orçamento da CMP está fixada em 39 165 000€ (IVA incluído), aos quais acresce 4 165 000€ (IVA incluído) provenientes da receita de rendas, para ações de manutenção preventiva e corretiva através de pequenas intervenções e emergências e gestão do parque habitacional público municipal.

Analisemos, então, a verba global em causa e a sua repartição:

a. Habitação Social

Para 2024 a dotação orçamental fixada para esta rubrica é de 20 200 000€, IVA incluído, acrescida do montante proveniente da receita de rendas.

Reabilitação dos Edifícios

Prevê-se a conclusão, em 2025, da fase 1 das intervenções nos edifícios localizados no Bairro Social da Arrábida e na Colónia Viterbo Campos, bem como na Rua de António Cândido (214 a 216), Rua de S. Brás (251 a 261 e 263), Rua de S. Miguel (16 a 38 e 45 a 51) e Rua de Tomás Gonzaga (16 e 38 e 43 a 45). Irá ser dada continuidade às intervenções nas Eirinhas e na Tapada.

Perspetiva-se ainda o início das intervenções no Bairro do Património dos Pobres, Carvalheiras (2ª fase), Dr. Nuno Pinheiro Torres (1 a 11), Rua de Cimo de Vila (109/113), Rua de Santos Pousada (1073), bem como a 2ª fase da intervenção no Bairro Social da Arrábida.

Reabilitação Interior de Habitações Devolutas

O objetivo fixado para 2025 em termos de reabilitação do interior de casas devolutas é quantificado em 3.000.000€, IVA incluído.

- Responder, em tempo e qualidade, às solicitações do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da CMP.

Refira-se ainda que a função primordial da DPO e DM é a manutenção e conservação dos imóveis habitacionais e não habitacionais sob sua gestão. Este património é essencialmente constituído por imóveis que englobam o Parque de Habitação Pública Municipal, representado por 663 edifícios com cerca de 13.000 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 227 edifícios com 417 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP e por 205 edifícios que constituem o Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 66 edifícios do Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico e Secundário) e por 139 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional, bem como Unidades de Saúde, e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A DM é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 148 elevadores e ascensores, 2.200 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 135 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 97 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 78 grupos de pressurização e bombagem, entre outros. A DM é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 20 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 16 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

Perante a diversidade de edifícios, o seu tipo, natureza e complexidade, foi definida uma política de manutenção e conservação que condiciona a prática da DPO e DM nos próximos anos com a prioridade dada às políticas de manutenção preventiva em detrimento da corretiva.

Assim, cumprindo o desígnio de uma mudança no modo de atuação no que concerne à manutenção, de uma atuação reativa para uma atuação programada foram elaborados os planos de manutenção preventiva para a totalidade do Parque de Habitação Pública Municipal.

A empresa desenvolveu também instrumentos para ações de manutenção preventiva no Parque Escolar Público Municipal, nomeadamente planos de manutenção preventiva das coberturas,

2. PROJETOS, OBRAS E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

O objetivo base fixado nos IGP para a DPO (Direção de Projetos e Obras) e DM (Direção de Manutenção) passa pela utilização racional e eficiente dos meios financeiros que são colocados à disposição da empresa para as ações de construção, reabilitação, manutenção e conservação do património edificado público municipal. Desta forma, pretende-se assegurar uma gestão adequada dos meios financeiros disponibilizados através de uma otimização dos recursos com vista à obtenção de resultados que cumpram os requisitos de uma resposta rápida, eficaz e qualificada.

Assim, constituem objetivos da DPO, nomeadamente:

- Reabilitar os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque de Habitação Pública Municipal;
- Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/ Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex – FDZHP);
- Reabilitar/Requalificar o espaço público envolvente aos bairros no domínio Privado Municipal

e, para a DM, nomeadamente:

- Assegurar de forma eficaz e eficiente e com a qualidade adequada, a resposta a todas as solicitações de acordo com os níveis de serviço pré-estabelecidos aos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Assegurar o cumprimento rigoroso de todas as ações de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);



Continuaremos a desenvolver projetos de combate ao risco de isolamento social e proteção social, incrementar medidas que estimulem a fazer da pessoa idosa protagonista de uma vida ativa e de um envelhecimento positivo e saudável.

O pilar da sustentabilidade manter-se-á no centro da ação da DGPH, com os desafios da atualidade de uma intervenção social integrada, potenciando a partilha de serviços e recursos, e o desenvolvimento de projetos inovadores para responder a problemas emergentes na cidade.

No decurso dos próximos anos, e em consonância com o compromisso de manter o pilar da sustentabilidade no centro da visão de governação da cidade, vamos promover ações de educação para a cidadania, co-construídas com os inquilinos municipais, centradas na capacitação e transformação de hábitos e rotinas, promotoras da sustentabilidade.

O atual cenário económico e social, em consequência dos sérios constrangimentos de recuperação económica e dos valores da inflação, perpetua um cenário de precariedade económica. Tais circunstâncias refletem-se nas condições económicas das famílias, na dificuldade de manutenção de uma habitação no mercado de arrendamento, e na crise habitacional que o país e o concelho do Porto enfrentam. O Município do Porto, através da Domus Social, tem desenvolvido esforços permanentes para manter a gestão criteriosa dos cerca de 13 mil agregados, que residem no parque habitacional municipal.

Ao longo dos últimos anos, o Município do Porto e a Domus Social criaram um conjunto de medidas que pretenderam assegurar uma proteção aos inquilinos em situação de maior vulnerabilidade económica. No último ano, as taxas médias de incumprimento no pagamento das rendas, situa-se nos 3,50%. Estes resultados devem-se maioritariamente às práticas consolidadas pela Direção de Gestão do Parque Habitacional junto dos agregados que apresentam incumprimento no pagamento de rendas.

Continuarão a ser adotadas medidas de controlo e monitorização, bem como alternativas para regularização das situações de incumprimento dos inquilinos municipais.

Ainda com a preocupação de apoio e acompanhamento das situações de maior vulnerabilidade social, a Domus Social desenvolveu projetos inovadores destinados à população mais envelhecida. O conceito de envelhecimento mudou, envelhecer já não é sinónimo de deterioração, é mais uma etapa.

Em 2016, foi criado o projeto piloto das Residências Partilhadas, e, em parceria com algumas Juntas de Freguesia (Bonfim, Campanhã, União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Paranhos, União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e Ramalde), foram já instaladas onze residências partilhadas para idosos, de forma a combater o isolamento e contribuímos para a melhoria efetiva da qualidade de vida dos idosos que residem no Parque de Habitação Pública Municipal. Considerando os resultados deste projeto, está já a ser estruturada a implementação de mais residências noutras zonas da cidade.

O *co-housing* permite escolher com quem viver e envelhecer. Esta solução habitacional permite lutar contra a solidão porque recupera as relações de vizinhança e promove um envelhecimento ativo. O futuro apresenta-nos novos desafios e estas são certamente novas formas de habitar que iremos explorar: criação de uma residência partilhada de maior dimensão e, posteriormente, uma *co-housing* de raiz, completamente integrada e com parceiros nas áreas da saúde, sociais e de habitação. No período em projeção, ambiciona-se a construção de um condomínio social adequado a pessoas idosas, pessoas com mobilidade condicionada e/ou com deficiência, promovendo a inclusão e a vivência comunitária.

Dando continuidade às políticas ativas, destaca-se ainda o projeto solidário “Porto.Importa-se”, considerado como uma resposta aos problemas dos moradores idosos, fomentando as potencialidades e as redes solidárias locais, aproveitando eficazmente os recursos da empresa municipal, reduzindo, para este segmento da população residente nos bairros de habitação social municipal, os efeitos negativos de uma vida isolada.

Em articulação com o Projeto “Porto Importa-se”, foi dado início ao Programa “Estamos Juntos” em janeiro de 2023. Trata-se de um programa promovido pela Câmara Municipal do Porto que providencia serviço de teleassistência com acesso automático a um operador disponível 24 horas/7 dias por semana, com resposta de emergência e operacionalizado por profissionais da área da saúde.



Destaquem-se aqui as práticas, e que se repercutirão no período de projeção ao nível da atuação da empresa, designadamente na minimização dos impactos ambientais resultantes de utilização de papel. A tecnologia digital e as práticas adotadas têm vindo a evoluir, especialmente nos formulários online que se podem submeter, melhorando a informação que é prestada sobre o processo interno e melhorando a transparência e a sua eficácia.

Também como projeto de gestão e administração dos espaços comuns, o ConDomus assume particular relevância e a sua expansão continuará a ser um desafio para o futuro. Com mais de 90% de entradas organizadas, este projeto trabalha a valorização e participação ativa dos inquilinos municipais, essencialmente, na preservação dos espaços comuns.

As atividades de proximidade desenvolvidas com os Gestores de Entrada têm contribuído para o refortalecimento das redes de vizinhança e do espírito de comunidade, potenciando o desenvolvimento de ações de apoio e solidariedade, sobretudo às pessoas que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

Esta direção desenvolve, e manterá no futuro, uma colaboração estreita com diferentes instituições da cidade, através da cedência de espaços não habitacionais, promovendo desta forma a diversificação de públicos utilizadores destes espaços, fomentando o espírito comunitário e o associativismo. Muitas destas cedências têm um enorme contributo social, designadamente no apoio a famílias e públicos particularmente vulneráveis.

Ao longo dos últimos anos, investimos também na promoção e integração de jovens em desvantagem económica e habitacional, no mercado habitacional municipal, revitalizando territórios urbanos maioritariamente ocupados por população idosa. É o caso do Projeto Incentivo, que, desde 2008, apoia uma resposta ao nível habitacional, direcionado a jovens, como forma de responder não só às suas necessidades ao nível do alojamento, mas também e sobretudo, como forma de potenciar a sua autonomização e transição para a vida adulta. Um dos instrumentos basilares à concretização de tal aspiração passa pela constituição de Apartamentos de Autonomização, os quais têm sido cedidos através de acordos especiais de concessão, ao abrigo do Incentivo.

No período de projeção, o Observatório de Habitação continuará a ser dinamizado, permitindo um melhor contributo para o desenvolvimento estratégico da atividade da Domus Social e das políticas municipais na área da habitação. As atividades em curso e programadas para os próximos anos, permitirão criar uma plataforma com rotinas de análise permanentes, que apoiarão a identificação de políticas públicas no âmbito da habitação, mais robustas e objetivamente informadas.

Uma das formas que o MP, através da Domus Social, adotou para responder à fragilidade económica dos portuenses, materializa-se no Programa Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social - que se traduz num apoio efetivo à renda suportada no mercado livre de arrendamento. Até ao momento, foram apoiadas aproximadamente 6.311 famílias, num investimento de mais de 20 milhões de euros.

Esta medida, que se pretende manter, visa promover a manutenção dos agregados familiares nas suas habitações arrendadas e casas próprias, combatendo o desenraizamento e contribuindo para a redução do endividamento familiar, diminuindo a asfixia financeira de muitas famílias.

Ainda que o MP tenha vindo a desenvolver estratégias e medidas para reforçar a coesão social e aumentar a disponibilização de habitação de interesse social, face à permanente procura existente, a provisão de habitação ainda fica aquém da procura, razão pela qual se torna necessário a implementação de medidas de gestão inovadoras que contribuam para minorar as dificuldades e os constrangimentos existentes. O MP continuará a realizar a reabilitação e reocupação de casas municipais devolutas localizadas no centro histórico.

Anualmente, tem-se garantido a atribuição de cerca de 300 habitações reabilitadas para alojamento de novas famílias. Os curtos prazos para entrega destas habitações após a sua reabilitação é, e manter-se-á, objetivo a cumprir.

Continuaremos a dar especial prioridade à verificação célere de situações de casas que, por diversos motivos, ficam devolutas sem que tal facto seja comunicado à empresa. Esta preocupação e ação são indispensáveis por potenciar maior disponibilidade de fogos para resposta mais rápida à procura.

Têm vindo a ser implementadas ferramentas informáticas que permitem a integração de todos os processos no sistema de informação existente e contribuindo para a agilização dos mesmos.

A política social de habitação deve ter como objetivo fundamental a promoção do acesso à habitação das famílias vulneráveis, que não dispõem de recursos para a obterem pelos seus próprios meios, efetivando, uma resposta às situações de precariedade habitacional e de emergência social em obediência aos princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade. Só assim se concretiza o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos.

O MP tem vindo a considerar a necessidade de adequar a gestão às exigências de uma nova política de habitação, que deve atender às dimensões da economia urbana, da coesão social e da sustentabilidade económica e social. Tem-se vindo a dar continuidade às políticas ativas no sentido de melhorar a qualidade de vida das pessoas, e implementando-se outras ações que visam promover uma verdadeira inclusão social dos munícipes. Uma política habitacional que coloca as pessoas no seu centro.

A consolidação de um novo paradigma de política de habitação implica, não apenas a identificação das principais carências e dos principais bloqueios, mas também, de forma prospetiva, a identificação dos instrumentos e objetivos para a sua progressiva superação.

Considerando o quadro de crescente dificuldade de acesso das famílias a uma habitação digna e a preços compatíveis com os seus rendimentos, num contexto particularmente complexo como o atual, importa refletir sobre as respostas necessárias a delinear uma política habitacional consistente e duradoura, capaz de enfrentar de forma estratégica as questões habitacionais com que a cidade se confronta.

As situações de vulnerabilidade das pessoas e famílias são insuscetíveis de serem tipificadas de forma absoluta, pelo que as soluções devem ser configuradas com a flexibilidade que permita uma melhor adequação ao caso concreto, garantindo o acesso a uma habitação condigna, a que têm direito.

Em 2020, foi criado o Observatório de Habitação Social Municipal, que tem permitido monitorizar a realidade socio-habitacional do Município do Porto. Pretende-se continuar a avaliar o impacto da implementação de medidas e projetos municipais e nacionais, no âmbito da habitação e propor medidas, práticas e iniciativas de intervenção no âmbito das políticas de habitação.

B. PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL

1. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A Direção de Gestão do Parque Habitacional (DGPH) tem como missão promover a gestão do parque habitacional municipal de forma transparente, gerindo a sua sustentabilidade, maximizando níveis de satisfação, garantindo a qualidade às solicitações dos munícipes e desenvolver projetos inovadores na área da gestão e alternativas habitacionais.

Compete à DGPH, analisar e tratar todos os movimentos habitacionais do vasto parque habitacional do MP, constituído por cerca de 13.000 fogos, bem como de espaços não habitacionais integrados nos bairros de habitação social da cidade, garantindo a sua correta utilização e o cumprimento dos critérios de legalidade, justiça e equidade social, aplicando princípios de gestão de forma uniforme e generalizada e regras estabelecidas no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional (RGPH).

No parque habitacional residem atualmente cerca de 30 000 pessoas, que a DGPH acompanha de forma participativa e permanente.

É objetivo contribuir de forma decisiva para a melhoria da qualidade de vida dos inquilinos municipais, promovendo uma relação personalizada e de proximidade com os moradores, assegurando uma gestão eficiente e eficaz, garantindo, deste modo, o princípio da integração social, por uma cidade mais próxima dos cidadãos.

O Município do Porto e a Domus Social, criaram em 2016, um Programa de promoção de uma cidadania ativa junto dos novos moradores em habitações municipais, contribuindo para a adaptação a uma nova realidade habitacional. As ações de capacitação desenvolvidas no âmbito do Programa Bem_Vind@, visam a adaptação das famílias a este novo contexto, numa lógica de responsabilidade partilhada na preservação do espaço habitacional e zonas comuns do património municipal. Consubstancia-se neste programa uma política mais próxima dos cidadãos, contribuindo para uma coesão social e territorial.

No âmbito das respetivas atribuições e competências, aos Municípios cabe a promoção de medidas de carácter social, com vista, nomeadamente, a colmatar as necessidades associadas à habitação.

- v. Melhoria contínua da organização e controlo interno através de um Sistema de Gestão orientado para o interesse público, mantendo a transparência e auditabilidade nas relações com clientes internos e externos;
- vi. Visão de gestão alinhada com a estratégia e objetivos definidos pelo Município do Porto para enfrentar os desafios ambientais, sociais e de prosperidade da cidade;
- vii. Melhoria do desempenho dos Sistemas de Informação com o aperfeiçoamento da gestão da informação na perspetiva da integração do arquivo digital e físico – processo gradual de desmaterialização;
- viii. Gestão integrada do Parque de Habitação Pública Municipal garantindo a sua correta ocupação, em obediência a critérios de legalidade, justiça e equidade social;
- ix. Intervenção no espaço público do Parque de Habitação Pública Municipal;
- x. Implementação generalizada de medidas de Manutenção Preventiva.

AGREGADOS ECONÓMICO-FINANCEIROS PARA O PERÍODO DE 2025 - 2029	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
RESULTADOS					
Resultado operacional	3 002	2 148	3 676	2 296	2 088
Resultado financeiro	29 324	29 932	30 530	31 141	31 764
Resultado líquido do período	19 581	19 338	20 935	20 288	20 596
RENDIMENTOS					
Vendas, prestação de serviços e outros rendimentos e ganhos	38 751 483	46 677 809	46 589 346	47 521 133	48 471 555
Rendas emitidas	11 024 660	11 245 153	11 470 056	11 699 457	11 933 446
Subsídio à exploração	3 813 091	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 650
GASTOS					
Gastos com o pessoal	6 299 393	6 431 680	6 560 314	6 691 520	6 825 350
Fornecimentos e serviços externos	46 340 330	54 237 572	54 488 204	55 075 368	56 167 475
BALANÇO					
Total do ativo	10 171 724	10 324 772	10 371 178	10 397 085	10 455 007
Total do ativo não corrente	5 362 242	5 154 944	4 954 215	4 813 661	4 740 262
Total do passivo	8 830 223	8 963 934	8 989 404	8 995 024	9 032 349
Total do património líquido	1 341 500	1 360 838	1 381 774	1 402 062	1 422 658
INDICADORES	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Liquidez geral	0,53	0,57	0,59	0,61	0,62
Autonomia financeira	13,2%	13,2%	13,3%	13,5%	13,6%
Autofinanciamento (RL + Depreciações/Amortizações)	233 721	276 636	271 665	210 842	143 996

Os resultados operacionais que derivam do presente orçamento apontam para um resultado positivo em 2025 de 3 003€. Nos anos seguintes, os mesmos resultados serão positivos de 2 149€, 3 677€, 2 298€ e 2 090€ respetivamente, totalizando um resultado operacional positivo para o período de 13 211€.

Os resultados líquidos apresentados resultam essencialmente da evolução dos resultados financeiros.

É importante o pontual cumprimento por parte do Município do Porto dos prazos de pagamento fixados no Contrato de Manutenção de Edifícios, Equipamentos e Infraestruturas, por forma a permitir à Domus Social cumprir pontualmente com os pagamentos devidos aos seus fornecedores, assegurando assim que seja cumprida a calendarização estipulada para as obras, e evitando encargos com o pagamento de juros de mora.

III. Demonstrações Orçamentais

Previsionais para o período 2025-2029



III. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2025-2029

A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2025 / PRESSUPOSTOS

Todos os montantes inscritos neste documento estão em euros.

1 – NORMATIVO CONTABILÍSTICO

Até 31 de dezembro de 2019, as demonstrações financeiras da Domus Social foram preparadas de acordo com o referencial contabilístico nacional SNC, integrando as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro e as Normas Interpretativas, nos termos do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, e respetivas alterações subsequentes.

Com o objetivo de resolver a fragmentação e inconsistências da normalização contabilística existente em Portugal e ainda a adoção de normas adaptadas das normas internacionais de contabilidade (IAS/IFRS) e da manutenção de um sistema contabilístico no setor público baseado em normas nacionais, foi implementado o referencial contabilístico nacional, constituído pelo Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública. Os IGP 2025-2029 foram elaborados de acordo com este novo normativo.

2 – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS

As previsões da receita e da despesa apresentadas nas demonstrações orçamentais previsionais têm por base os pressupostos enunciados no ponto IV das demonstrações financeiras.

B. DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA RECEITA

		Euros						
Rúbrica	Designação	Orçamento 2025			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	2025	Soma	2026	2027	2028	2029
	Receita corrente	1 331 488	53 344 799	54 676 287	62 836 200	63 447 433	64 157 616	65 325 010
R1	Receita fiscal	0	0	0	0	0	0	0
R11	Impostos diretos	0	0	0	0	0	0	0
R12	Impostos indiretos	0	0	0	0	0	0	0
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e sub. saúde	0	0	0	0	0	0	0
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0	21 207	21 207	21 632	22 064	22 505	22 956
R4	Rendimentos de propriedade	0	8 075	8 075	8 236	8 401	8 569	8 741
R5	Transferências correntes	0	3 813 090	3 813 090	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 649
R51	Administração pública	0	3 802 202	3 802 202	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 649
R515	Administração Local	0	3 802 202	3 802 202	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 649
R52	Exterior - UE	0	10 888	10 888	0	0	0	0
R53	Outras	0	0	0	0	0	0	0
R6	Venda de bens e serviços	1 066 277	48 767 663	49 833 940	58 107 245	58 452 614	59 635 528	60 793 164
R7	Outras receitas correntes	265 211	734 763	999 975	945 772	958 302	974 083	993 501
	Receita de capital	0	0	0	0	0	0	0
R8	Venda de bens de investimento	0	0	0	0	0	0	0
R9	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0
R10	Outras receitas de capital	0	0	0	0	0	0	0
R11	Reposição não abatida aos pagamentos	0	0	0	0	0	0	0
	Receita efetiva [1]	1 331 488	53 344 799	54 676 287	62 836 200	63 447 433	64 157 616	65 325 010
	Receita não efetiva [2]	0	0	0	0	0	0	0
R12	Receita com ativos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
R13	Receita com passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
	Receita total [3]=[1]+[2]	1 331 488	53 344 799	54 676 287	62 836 200	63 447 433	64 157 616	65 325 010

C. DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA DESPESA

Rúbrica	Designação	Orçamento 2025			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	2025	Soma	2026	2027	2028	2029
	Despesa corrente	335 899	53 558 569	53 894 468	62 660 042	63 157 537	63 937 998	65 175 544
D1	Despesas com o pessoal	142 222	5 917 507	6 059 728	6 298 086	6 425 088	6 553 590	6 684 661
D11	Remunerações certas e permanentes	77 350	4 615 868	4 693 218	4 968 976	5 069 317	5 170 704	5 274 118
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0	32 411	32 411	33 092	33 754	34 429	35 117
D13	Segurança social	64 872	1 269 228	1 334 100	1 296 018	1 322 017	1 348 458	1 375 427
D2	Aquisição de bens e serviços	193 677	44 938 082	45 131 760	53 657 647	54 027 317	54 677 899	55 783 630
D3	Juros e outros encargos	0	0	0	0	0	0	0
D4	Transferências correntes	0	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000
D43	Famílias	0	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000
D5	Subsídios	0	0	0	0	0	0	0
D6	Outras despesas correntes	0	52 980	52 980	54 309	55 132	56 509	57 252
	Despesa de capital	0	635 126	635 126	50 000	50 000	50 000	50 000
D7	Investimento	0	635 126	635 126	50 000	50 000	50 000	50 000
D8	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0
D9	Outras despesas capital	0	0	0	0	0	0	0
	Despesa efetiva [4]	335 899	54 193 695	54 529 594	62 710 042	63 207 537	63 987 998	65 225 544
	Despesa não efetiva [5]	0	0	0	0	0	0	0
D10	Despesa com ativos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
D11	Despesa com passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
	Despesa total [6]=[4]+[5]	335 899	54 193 695	54 529 594	62 710 042	63 207 537	63 987 998	65 225 544
	Saldo total [3]-[6]	995 589	-848 895	146 694	126 158	239 895	169 618	99 466
	Saldo global [1]-[4]	995 589	-848 895	146 694	126 158	239 895	169 618	99 466
	Despesas primárias	335 899	54 193 695	54 529 594	62 710 042	63 207 537	63 987 998	65 225 544
	Saldo corrente	995 589	-213 770	781 819	176 158	289 895	219 618	149 466
	Saldo de capital	0	-635 126	-635 126	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
	Saldo primário	995 589	-848 895	146 694	126 158	239 895	169 618	99 466

Para o período relevante compreendido de 2025 a 2029, considerando as receitas e despesas correntes, destaca-se o superavit no saldo corrente em praticamente todos os anos, o que permite manter um saldo primário positivo em todos os anos, após dedução das despesas de capital, exceto no próprio ano de 2025, consequência do volume de investimento deste ano, considerando que a Domus Social não incorpora nas suas previsões receitas desta natureza. No entanto, e fruto das transferências de 2025, o saldo primário mantém-se positivo ao longo dos anos seguintes.

D. PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO

No plano plurianual de investimentos inscrevem-se todos os projetos e ações que se pretendem realizar e que permitem concretizar os objetivos definidos pela empresa para o período 2025-2029, desde que tenham natureza plurianual, ou seja, revistam a caracterização de Compromissos plurianuais pelo que constituem obrigação de efetuar pagamentos em mais do que um ano económico ou em anos económicos distintos do ano em que o compromisso é assumido.

Objetivo	Número de projeto	Designação do projeto	Rubrica orçamental	Forma de realização	Fonte financ.				Datas		Fase de execução	Pagamentos								Total previsto [21]-(13)*...+ (20)	
					RC	RP	UE	EMPR	Início	Fim		Realizado períodos anteriores	Estimativa de realização em 2023	Períodos seguintes							
														2024	2025	2026	2027	2028	Outros		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]		
Func. serviços	2	Atualização geral do Power BI	D7	(O)		92 250			2024	2024	0	0	0	92 250	0	0	0	0	0	92 250	
Func. serviços	20220006	Sistema de "Disaster Recovery"	D7	(O)		159 900			2024	2024	0	0	0	159 900	0	0	0	0	0	159 900	
Func. serviços	20220012	Desmaterialização de processos	D7	(O)		73 185			2021	2024	3	7 319	0	65 867	0	0	0	0	0	73 185	
Func. serviços	20230001	Observatório habitação social	D7	(O)		73 800			2023	2024	0	0	49 200	24 600	0	0	0	0	0	73 800	
Func. serviços	20230002	Reformulação portal das ocorrências	D7	(O)		49 200			2024	2024	0	0	0	49 200	0	0	0	0	0	49 200	
Func. serviços	20240001	Upgrade CIAF para versão WEB	D7	(O)		49 200			2024	2024	0	0	0	49 200	0	0	0	0	0	49 200	
Func. serviços	20240002	App p/ disponibilização de serviços	D7	(O)		36 900			2024	2024	0	0	0	36 900	0	0	0	0	0	36 900	
Total												7 319	49 200	477 917	0	0	0	0	0	0	534 435

IV. Demonstrações Financeiras

Previsionais para o período 2025-2029

A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O PERÍODO 2025-2029 E PRESSUPOSTOS

Como referido no preâmbulo deste relatório, o sistema contabilístico adotado pela Domus Social respeita o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública, bem como a demais legislação aplicável, orientando e conduzindo a gestão da empresa, permitindo um controlo orçamental permanente, bem como o seu fácil escrutínio, e possibilitando uma análise franca dos diferentes valores patrimoniais que a empresa governa.

Desde 1 de janeiro de 2020 que o normativo contabilístico aplicado à Domus Social passou a ser o SNC-AP, pelo que todas as demonstrações financeiras e orçamentais constantes nos IGP 2025-2029 foram preparadas com base neste normativo. Acresce que demonstrações financeiras incorporadas nos IGP foram preparadas de acordo com os seguintes pressupostos: regime do acréscimo (periodização económica) e da continuidade.

As características qualitativas da informação disponível são atributos que tornam as demonstrações financeiras úteis e pertinentes para os diferentes *stakeholders* com que a empresa lida. Nesse sentido, toda a informação integrante das mesmas é caracterizada pelos atributos da compreensibilidade, relevância, materialidade, fiabilidade, representação fidedigna, substância sobre a forma, neutralidade, prudência, plenitude e comparabilidade.

Todos os montantes inscritos neste documento estão em euros.

1 – MACROECONÓMICOS

A taxa de inflação prevista na elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional IGP para o ano de 2025 foi de 2,2%, e estimada em 2,1% para 2026 e 2,0% para os restantes anos, de acordo com as previsões do Conselho das Finanças Públicas para a economia portuguesa.

2 – INVESTIMENTOS

ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Ativos fixos tangíveis	237 072	20 000	20 000	20 000	20 000
Ativos intangíveis	279 290	30 000	30 000	30 000	30 000
Total	516 362	50 000	50 000	50 000	50 000

3 – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS

Os valores apresentados são concordantes e derivam do Orçamento da CMP no que concerne ao Contrato de Mandato, das receitas provenientes das rendas cobradas aos inquilinos municipais para o ano 2025 e de serviços prestados a outras entidades.

O prazo médio de recebimentos considerado nas projeções financeiras foi de 10 dias para todo o período 2025-2029.

A prestação de serviços para o período 2025-2029 é a seguinte:

montante
s/iva

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Vendas e prestação de serviços à CMP					
Habitação					
Execução de obra e prestação de serviços	31 604 794	39 239 327	39 446 734	40 235 668	41 040 382
Outras rubricas					
Execução de obra e prestação de serviços	7 125 893	7 417 250	7 120 955	7 263 374	7 408 642
Total de obra e prestação de serviços	38 730 688	46 656 577	46 567 689	47 499 043	48 449 024
Rendas emitidas	11 024 660	11 245 153	11 470 056	11 699 457	11 933 446
Subsídio à exploração	3 813 090	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 649
subtotal	53 568 437	61 655 045	62 043 796	62 715 429	63 889 119
Vendas e prestação de serviços a outras entidades					
Serviços de manutenção	12 627	12 892	13 150	13 413	13 681
Rendimentos suplementares	8 169	8 340	8 507	8 677	8 851
subtotal	20 795	21 232	21 657	22 090	22 532
TOTAL	53 589 233	61 676 277	62 065 453	62 737 519	63 911 651

montante
c/iva

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Vendas e prestação de serviços à CMP					
Habitação					
Execução de obra e prestação de serviços	32 000 000	39 730 000	39 940 000	40 738 800	41 553 576
Outras rubricas					
Execução de obra e prestação de serviços	7 215 000	7 510 000	7 210 000	7 354 200	7 501 284
Total de obra e prestação de serviços	39 215 000	47 240 000	47 150 000	48 093 000	49 054 860
Rendas emitidas	11 024 660	11 245 153	11 470 056	11 699 457	11 933 446
Subsídio à exploração	3 813 090	3 753 315	4 006 052	3 516 930	3 506 649
subtotal	54 052 750	62 238 468	62 626 107	63 309 387	64 494 955
Vendas e prestação de serviços a outras entidades					
Serviços de manutenção	15 531	15 857	16 174	16 498	16 828
Rendimentos suplementares	10 047	10 258	10 464	10 673	10 886
subtotal	25 578	26 115	26 638	27 171	27 714
TOTAL	54 078 328	62 264 583	62 652 745	63 336 557	64 522 669

Relativamente às rendas emitidas foi considerado nos IGP uma taxa de incumprimento de 1,53%, correspondendo à taxa de imparidade das rendas líquidas das cobranças em Sistema de Execuções Fiscais (SEF) baseada nos dados históricos de cobranças.

No que respeita ao enquadramento dos gastos e rendimentos, no Código do IVA, os IGP foram preparados recorrendo-se às seguintes taxas de IVA:

TIPOLOGIA	REGIME DE IVA
Execução de Obra (construção civil) - Habitação	IVA autoliquidação
Execução de Obra (construção civil) – Outras	IVA autoliquidação
Serviços técnicos de projeto, fiscalização e obra	Taxa normal
Serviços de manutenção	Taxa normal
Serviços de apoio a outras entidades	Taxa normal
Rendas emitidas	Isenção de Iva
Outros não especificados	Taxa normal

No caso de adquirentes sujeitos passivos mistos, isto é, os que pratiquem operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito e, independentemente do método utilizado para o exercício do direito à dedução (afetação real ou prorata), há lugar a inversão do sujeito passivo.

No caso do Estado, de Autarquias, Regiões Autónomas ou de outras pessoas coletivas de direito público que apenas são sujeitos passivos porque praticam determinado tipo de operações que não são abrangidas pelo conceito de não sujeição a que se refere o n.º 2 do artigo 2º do CIVA ou que o são face ao n.º 3 do mesmo artigo 2º, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços diretamente relacionados com a atividade sujeita, devendo, para o efeito tais entidades informar o respetivo prestador.

Tendo em consideração que o Município do Porto é sujeito passivo misto, que realiza operações fora do campo de incidência do imposto e que a norma sobre inversão do sujeito passivo de IVA é de aplicação limitada, só aplicável a sujeitos passivos que pratiquem operações que confirmem total ou parcialmente o direito à dedução, este deverá informar a Domus Social sobre o destino dos serviços de construção, para cumprimento das regras de liquidação do imposto e concomitantemente das exigências formais da faturação.



As taxas médias apuradas nos IGP, ascendem a 1,25% e 3,14%, para as operações ativas e passivas, respetivamente.

4 – GASTOS

4.1- Fornecimentos e serviços externos e custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Os fornecimentos e serviços externos foram calculados com base na técnica orçamental conhecida por “orçamento de base zero”. O prazo médio de pagamento considerado nos IGP para este tipo de gastos é de 5 dias para os anos do período 2025-2029.

- a. A rubrica “Trabalhos especializados” compreende, entre outros, os gastos com a revisão legal de contas, consultoria para implementação de medidas de cibersegurança, desenvolvimentos no software e-sigma, consultadoria de acompanhamento da implementação do Plano Sustentabilidade, serviços de consultoria legais, consultoria científica e técnica para o Observatório Permanente da Habitação, ensaios de ruído ocupacional e iluminação e workshop para ações de sensibilização, integração de questionários de satisfação e outros trabalhos especializados.
- b. Na rubrica “Publicidade” estão previstas verbas para Campanhas diversas de social-media, prémios “A melhor entrada” e projeto Bem-vind@, campanha “Casa Como Nova” e publicação de anúncios.
- c. A rubrica “Vigilância e segurança” contempla todos os gastos com serviços de segurança do edifício de Monte dos Burgos.
- d. A rubrica “Honorários” compreende os gastos com consultoria jurídica.
- e. A despesa prevista na rubrica “Conservação e reparação” é essencialmente destinada à conservação dos equipamentos administrativos e manutenção dos diversos programas informáticos ao dispor da empresa, assim como licenças de aplicativos nomeadamente Microsoft e relativa à conservação dos veículos e outros equipamentos.
- f. Os gastos previstos pela rubrica “Ferramentas e utensílios” são relativos a consumíveis indispensáveis ao funcionamento dos vários serviços, quer de apoio transversal à atividade da empresa, quer de apoio à produção.

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
GASTOS DIRETOS DA OBRA					
FSE e Materiais - a refaturar à Câmara Municipal do Porto	38 730 688	46 656 577	46 567 689	47 499 043	48 449 024
FSE e Materiais - a refaturar a Outras Entidades	11 479	11 720	11 954	12 193	12 437
FSE e Materiais - manutenção corrente do parque habitacional	4 165 000	4 121 765	4 447 100	4 088 442	4 215 811
Devolução de rendas à CMP de acordo com Estatutos	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS					
Trabalhos especializados	265 624	271 202	276 626	282 158	287 801
Publicidade	90 156	92 050	93 891	95 769	97 684
Vigilância e segurança	111 790	114 138	116 421	118 749	121 124
Honorários	19 475	19 884	20 282	20 687	21 101
Conservação e reparação	219 711	224 325	228 811	233 387	238 055
Trabalho temporário	13 000	13 273	13 538	13 809	14 085
Ferramentas e utensílios	6 820	6 963	7 102	7 244	7 389
Livros e documentação técnica	3 742	3 821	3 897	3 975	4 055
Material de escritório	17 447	17 813	18 169	18 533	18 903
Electricidade	8 000	8 168	8 331	8 498	8 668
Combustíveis	9 837	10 043	10 244	10 449	10 658
Água	0	0	0	0	0
Deslocações e estadas	14 521	14 826	15 123	15 425	15 734
Transportes de pessoal	295	301	307	313	319
Transportes de mercadorias	0	0	0	0	0
Rendas e alugueres	321 852	328 611	335 183	341 887	348 724
Comunicação	42 759	43 657	44 530	45 420	46 329
Seguros	14 192	14 490	14 780	15 075	15 377
Contencioso e notariado	1 100	1 123	1 145	1 168	1 191
Despesas de representação	1 024	1 045	1 066	1 088	1 109
Limpeza, higiene e conforto	41 985	42 866	43 724	44 598	45 490
Outros fornecimentos e serviços	2 109	2 154	2 197	2 241	2 285
Encargos bancários	932	952	971	990	1 010
subtotal	1 206 370	1 231 704	1 256 338	1 281 465	1 307 094
Total	44 213 537	52 121 766	52 383 082	52 981 143	54 084 366

Os gastos de obra a refaturar à CMP estão evidenciados no ponto 3.



- g. Na rubrica “Livros e documentação técnica” estão compreendidos os gastos com a aquisição de bibliografia técnica.
- h. A rubrica “Material de escritório” está diretamente relacionada com o volume do trabalho administrativo realizado, com os contratos e com os equipamentos de reprografia.
- i. A rubrica “Energia” prevê o consumo de energia elétrica nas instalações da empresa e frota de veículos elétricos e *plug-in*.
- j. A rubrica “Combustíveis” compreende o gasto de combustível da frota automóvel, com motor de combustão interna, da Empresa.
- k. A rubrica “Deslocações e estadas” prevê despesas inerentes à utilização de viatura própria em serviço, bem como a previsão de despesas efetuadas com deslocações em serviço.
- l. Na rubrica “Rendas e alugueres” estão incluídos a renda do edifício onde se encontra sediada a empresa, assim como os gastos relativos a contratos de aluguer de equipamentos de transporte, equipamentos eletrónicos e *hardware* contratualizados.
- m. Os gastos de comunicação estimados na rubrica “Comunicação” incluem os portes com todo o volume de correio, que se prevê necessário para prestar informação ao público-alvo da empresa, as comunicações da rede fixa e as comunicações da rede móvel.
- n. Na rubrica de “Seguros” estão incluídos todos os seguros das viaturas ao serviço da empresa, do recheio das instalações, do equipamento informático e de responsabilidade civil e danos próprios relacionados com a execução de obras.
- o. O valor estimado para a rubrica “Limpeza, higiene e conforto” é relativo aos gastos contratuais da empresa de limpeza que presta serviço nas instalações da empresa, bem como aos gastos de produtos de limpeza.

Os fornecimentos e serviços externos e custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas encontram-se resumidos no seguinte mapa:

4.2 – Gastos com o Pessoal

O quadro seguinte mostra a distribuição dos colaboradores por categorias:

FUNÇÕES/CATEGORIA	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Técnico Superior	99	99	99	99	99
Técnico Especializado	27	27	27	27	27
Assistente Técnico	20	20	20	20	20
Encarregado operacional	12	12	12	12	12
Assistente Operacional	9	9	9	9	9
Total	167	167	167	167	167

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem três administradores, dois executivos e um não executivo conforme previsto nos estatutos.

Os principais pressupostos utilizados em relação a esta rubrica são os seguintes:

- Taxa média nominal de atualização salarial de 4,1 % para 2025;
- Taxa média de encargos sociais a cargo da entidade patronal (SS, CGA, ACSS) – 23,6%;
- Subsídio de alimentação de acordo com a legislação em vigor;
- Taxa anual para formação de 1,5% do total de gastos com remunerações brutas do pessoal mais os respetivos encargos;
- Taxa anual para assistência médica e medicamentosa igual a 2,2% do total de remunerações brutas do pessoal;
- Taxa anual média para encargos com seguro de acidentes trabalho igual a 1,7%;
- O cálculo dos gastos com o pessoal tem em conta os vencimentos projetados para os anos em análise e respetivos encargos.

O valor da taxa média anual de encargos sociais patronais deriva do facto do quadro de pessoal da empresa ser constituído por trabalhadores oriundos da CMP e por trabalhadores vinculados por contrato individual de trabalho.

4.3 – Gastos de depreciação e de amortização

As taxas de depreciação e amortização utilizadas são as seguintes, decorrentes da aplicação das vidas úteis dos ativos de acordo com o Classificador Complementar 2:

DESCRIÇÃO	TAXAS
ATIVOS INTANGÍVEIS	
Programas	33,33% - 100%
ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	
Edifícios e Outras Construções	10%
Equipamento Básico	10% - 25%
Equipamento de Transporte	25%
Ferramentas e Utensílios	20% - 100%
Equipamento Administrativo	10% - 33,33% - 100%
Outras Imobilizações Corpóreas	10% - 100%

5 – RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro resulta da remuneração das aplicações de tesouraria e, principalmente, dos juros de mora aplicados sobre o incumprimento dos prazos para pagamento de rendas.

Caso os prazos médios de pagamento e de recebimento, assim como o volume de obra, não oscilem significativamente, não são previsíveis quaisquer roturas de tesouraria, pelo que não se espera que os gastos financeiros assumam valores significativos.

6 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO

A empresa municipal está sujeita a uma taxa de IRC de 20%. Acresce ainda um valor de derrama municipal que poderá ser no máximo de 1,5% do lucro fiscal. Desta forma, e pelo princípio da prudência foi considerada uma taxa de tributação total anual de 21,5%.

Independentemente dos resultados da Empresa antes de impostos serem positivos ou negativos, é ainda consequência da Lei em vigor a tributação autónoma em sede de IRC.

Adicionalmente, e em resultado dos benefícios fiscais serem superiores à matéria coletável gerada no período, não se afigura tributação relevante em sede de IRC, com exceção da tributação autónoma referida no parágrafo anterior.

7 – RUBRICAS DE BALANÇO

7.1 –Ativo não corrente - Outros ativos financeiros

A rubrica “Outros ativos financeiros” integra valores de depósitos de caução relativos a depósitos de garantias prestadas pelos fornecedores, por responsabilidades assumidas inerentes às empreitadas em curso. A contrapartida destas garantias está relevada na mesma rubrica “Outras contas a pagar” no Passivo não corrente.

7.2 – Tesouraria

Na elaboração deste orçamento considerou-se um saldo de tesouraria no mínimo de 3 dias do montante total de serviços prestados.

7.3 – Estado e Outros Entes Públicos

Tendo em conta os dados históricos foi calculada uma taxa média ponderada de IVA relativamente às prestações de serviços de 1,25%, sendo de 3,14% para operações passivas relativas a fornecimentos e serviços externos.

Os quadros da empresa comportam colaboradores originários da CMP que se encontram em regime de requisição de serviço, em comissão de serviço e colaboradores enquadrados no regime geral da segurança social.

- i. A taxa média ponderada de encargos sociais foi de 23,6%.
- ii. A taxa média de seguro de acidentes de trabalho considerada foi de 1,7%.
- iii. A taxa média de IRS a reter aos trabalhadores considerada para efeitos do presente orçamento foi de 17,3%.

7.4 – Diferimentos

Os diferimentos ativos referem-se basicamente a gastos a reconhecer com apólices de seguros a imputar aos períodos seguintes.

7.5 – Outras contas a receber e outras contas a pagar

A rubrica “Outras contas a receber” integra valores referentes a créditos a receber relativos a multas emitidas a fornecedores e de natureza similar.

A rubrica “Outras contas a pagar” contempla também os acréscimos de gastos respeitantes à previsão para encargos com férias e subsídio de férias vencidos em 31 de dezembro de cada ano, e pagos no ano seguinte, aquando do gozo das respetivas férias.

A legislação portuguesa sobre o trabalho define que as férias relativas a qualquer ano de serviço sejam gozadas pelo trabalhador no ano seguinte. Por tal facto procedeu-se ao cálculo dos gastos daí decorrentes inerentes a cada exercício.

Estão ainda refletidas nesta conta multas aplicadas em sede de empreitadas, parte das quais estão pendentes de decisão judicial.

7.6 – Reservas

As rubricas de Reservas Legais e de Outras Reservas incluem a aplicação de parte dos resultados líquidos positivos gerados, conforme o disposto nos Estatutos da Domus Social.

7.7 – Capital Subscrito

O capital subscrito é composto por 100 000 títulos nominativos de valor nominal de 5 € cada e encontra-se integralmente realizado.

8 – RESPONSABILIDADES EVENTUAIS RELATIVAS AOS CONTENCIOSOS EXISTENTES

A dependência financeira da CMP pode originar atrasos no pagamento de faturas a fornecedores da Empresa, situação que entra em confronto com o disposto no Código dos Contratos Públicos.

Estas situações, estão previstas no Contrato celebrado entre a empresa e o MP, o qual regula as relações contratuais estabelecidas entre as partes e, consequentemente, quaisquer juros de mora

reclamados por terceiros não terão impacto líquido sobre as demonstrações financeiras da Empresa na medida em que existe uma total recuperação dos mesmos.

Encontra-se pendente no Tribunal Administrativo e Fiscal (TAF) do Porto:

	N.º de processo	Ident. do Tribunal/ Unid. Organica	Autor	Tipo de ação	Valor da ação
1	3097/16.8BEPRT	TAF Porto	Cunha & Barroso, Lda	Ação administrativa comum	20 553,67 €
2	311/18.9BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação administrativa comum	3 475 728,88 €
3	544/18.8BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação administrativa comum	32 029,65 €
4	2136/19.5BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação administrativa	4 877 447,65 €
5	2640/18.2BEPRT	TAF Porto	Befebal II, Lda.	Ação Administrativa	58 319,70 €
6	1957/20.0BEPRT	TAF Porto	António Sérgio Mendes Matos, Vânia Raquel Oliveira Baptista e Diogo Baptista Matos	Ação Administrativa	13 247,69 €
7	243/20.0BEPRT	TAF Porto	J.C.N.F. - CONSTRUÇÃO LDA.	Ação administrativa de impugnação de ato administrativo	145 566,59 €
8	1215/21.3BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	2 130,00 €
9	1216/21.1BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	4 144,14 €
10	1217/21.0BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	4 941,09 €
11	1876/21.3BEPRT	TAF Porto	Dape, Lda.	Ação administrativa	33 720,76 €
12	1979/21.4BEPRT	TAF Porto	M. Couto Alves, SA	Ação administrativa	887 171,43 €
13	2595/21.6BEPRT	TAF Porto	Tecnocampo, S.A.	Ação administrativa	72 875,00 €
14	2382/12.2BEPRT-A	TAF Porto	Vodafone Portugal	Ação administrativa	229 386,42 €
15	1635/23.9BEPRT	TAF Porto	Vodafone Portugal	Ação administrativa	30.001,00 €
16	1757/24.9BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação de impugnação pré-contratual de concurso público com efeito suspensivo	30.001,00 €

Em conclusão, é convicção da Domus Social que não existe fundamento para a atribuição de qualquer compensação financeira adicional nas situações acima descritas. Não obstante, não se ignora o risco remoto, sempre existente em situações desta natureza contenciosa, poderem vir a ser desfavoráveis em sede de decisão judicial.

9 – CONCLUSÃO

O cumprimento integral dos IGP no período 2025-2029 gera resultados líquidos positivos ao longo do período no montante de 100 738 €.

Os IGP geram resultados líquidos positivos, que resultam essencialmente da evolução dos resultados financeiros.

Apresentamos alguns indicadores no quadro seguinte:

INDICADORES	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028	ANO 2029
Liquidez geral	0,53	0,57	0,59	0,61	0,62
Autonomia financeira	13,2%	13,2%	13,3%	13,5%	13,6%
Autofinanciamento (RL + Depreciações/Amortizações)	233 721	276 636	271 665	210 842	143 996



B. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL

DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

NOTAS

ANO 2025

RENDIMENTOS E GASTOS		
Vendas	IV-A-3	286 898,27
Prestações de serviços	IV-A-3	49 481 075,64
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	II - 3 / IV-A-3	3 813 090,65
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	IV-A-4.1	-523 206,69
Fornecimentos e serviços externos	IV-A-4.1	-43 690 329,90
Gastos com pessoal	IV-A-4.2	-6 299 392,90
Transferências e subsídios concedidos	II - B - 3	-2 650 000,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-168 441,56
Outros rendimentos e ganhos		8 168,59
Outros gastos e perdas		-40 719,83
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento		217 142,26
Gastos / reversões de depreciação e amortização	IV-A-4.3	-214 140,21
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		3 002,05
Juros e rendimentos similares obtidos	IV-A-5	29 323,89
Juros e gastos similares suportados	IV-A-5	0,00
Resultado antes de impostos		32 325,94
Imposto sobre o rendimento	IV-A-6	-12 745,13
Resultado líquido do período		19 580,81

C. ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL


DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS FLUXOS DE CAIXA	NOTAS	ANO 2025
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	IV-A-3	38 977 722,15
Rendas emitidas	IV-A-3	10 856 217,97
Subsidio à exploração	II-3 / IV-A-3	3 813 090,65
Pagamentos a fornecedores	IV-A-4.1	-47 672 317,41
Pagamentos ao pessoal	IV-A-4.2	-6 169 170,82
Caixa gerada pelas operações		-194 457,45
Recebimento/pagamento de imposto sobre o rendimento	IV-A-6	-12 261,86
Outros recebimentos / pagamentos	IV-A-3	980 503,69
FLUXO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		773 784,38
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	-635 125,57
Investimentos financeiros	IV-A-4.2	0,00
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	IV-A-5	8 074,91
FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		-627 050,66
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		0,00
Variação de caixa e seus equivalentes		146 733,73
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 896 620,47
Saldo mínimo de caixa		432 989,94
Caixa e seus equivalentes no fim do período		2 043 354,19

D. BALANÇO PREVISIONAL

BALANÇO PREVISIONAL	NOTAS	31/dez/25
ATIVO		
ATIVO NÃO CORRENTE		
Ativos fixos tangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	521 499,87
Ativos intangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	236 662,32
Outros ativos financeiros	IV-A-4.2/IV-A-7.1	4 604 080,16
		5 362 242,35
ATIVO CORRENTE		
Inventários		112 022,94
Clientes, contribuintes e utentes	IV-A-3	1 318 115,86
Estado e outros entes públicos	IV-A-4.2/IV-A-6/IV-A-7.2	144 943,25
Outras contas a receber	IV-A-7.5	1 095 703,17
Diferimentos	IV-A-7.4	95 341,83
Caixa e depósitos	IV-A-7.2	2 043 354,20
		4 809 481,24
TOTAL DO ATIVO		10 171 723,60
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património / Capital	IV-A-7.7	500 000,00
Reservas	IV-A-7.6	120 020,42
Resultados transitados		701 899,09
Resultado líquido do período	IV-B	19 580,81
TOTAL DO PATRIMÓNIO LÍQUIDO		1 341 500,33
PASSIVO		
PASSIVO NÃO CORRENTE		
Provisões		1 000,00
		1 000,00
PASSIVO CORRENTE		
Fornecedores	IV-A-4.1	662 444,98
Estado e outros entes públicos	IV-A-4.2/IV-A-6/IV-A-7.3	186 187,65
Outras contas a pagar	IV-A-7.5	6 831 696,69
Diferimentos		1 148 893,95
		8 829 223,27
TOTAL DO PASSIVO		8 830 223,27
TOTAL DO PATRIMÓNIO LÍQUIDO E PASSIVO		10 171 723,60

Porto, 23 de outubro de 2024

O Conselho de Administração,



(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)



(João André Gomes Gonçalves Sendim)

V. ANEXO I – CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS PARA O TRIÉNIO 2025-2027

Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas			
(Un.: euro)			
Designação	2025	2026	2027
2 EDUCAÇÃO			
2.2 Educação	2 310 000	2 310 000	2 310 000
3 AMBIENTE, ENERGIA E QUALIDADE DE VIDA			
3.3 Qualidade de vida urbana	50 000	50 000	50 000
3.4 Saúde	300 000	300 000	300 000
subtotal	350 000	350 000	350 000
4 URBANISMO E HABITAÇÃO			
4.1 Regeneração urbana	200 000	200 000	200 000
5 COESÃO SOCIAL			
5.3 Outras dimensões de intervenção social	1 305 000	200 000	200 000
5.4 Habitação Social:			
Habitação Social	20 200 000	22 230 000	22 440 000
subtotal	21 505 000	22 430 000	22 640 000
7 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
7.1 Funcionamento dos serviços	3 000 000	4 400 000	4 100 000
Total	27 365 000	29 690 000	29 600 000

Contrato de Mandato para a operação de Lordelo do Ouro			
(Un.: euro)			
Designação	2025	2026	2027
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social:			
Outros projetos - Lordelo	11 800 000	17 500 000	17 500 000
Total	11 800 000	17 500 000	17 500 000

VI. ANEXO II – PARECER DO FISCAL ÚNICO