

RELATÓRIO SOBRE
A INFORMAÇÃO
FINANCEIRA E
DE EXECUÇÃO
DOS IGP EM 30 DE
JUNHO DE 2025



1	09	6	85
MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO		COMUNICAÇÃO	
2	11	7	89
QUEM SOMOS E O QUE FAZEMOS		RECURSOS HUMANOS	
2.1. Organização		8	97
2.2. Organização		RESPONSABILIDADE SOCIAL	
2.3. Objetivo social			
2.4. Estratégia de intervenção			
2.5. Estrutura organizativa			
3	21	9	105
BOMAS SOCIAL EM NÚMEROS		EXECUÇÃO DOS IOR, OBJETIVOS E INDICADORES DE DESEMPENHO	
4	27		
PRINCIPAIS EIXOS DA ATUAÇÃO DA BOMAS SOCIAL		9.1. Gestão e manutenção do parque hospitalar	
4.1. Gestão do parque hospitalar		9.2. Gestão da rede de saúde com o Centro Hospitalar de São José	
4.2. Projetos de intervenção social		9.3. Gestão do Hospital "Orcatório Lurdes dos Reis"	
4.3. Projetos de intervenção social		9.4. Gestão do Centro "Pinto Silva"	
4.4. Gestão do parque hospitalar		9.5. Projetos de intervenção social	
4.5. Gestão do parque hospitalar		9.6. Indicadores de desempenho do centro de saúde	
5	75	10	115
SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO		ANÁLISE ECONÓMICA FINANCEIRA	
5.1. Sustentabilidade		10.1. Apresentação dos indicadores financeiros	
5.2. Inovação		10.2. Indicadores de gestão	
		10.3. Gestão do investimento	

11

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

11.1 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5 – Ativos fixos tangíveis	19 – Benefícios dos empregados
Quadro A – Balanço	6 – Locações	20 – Divulgações de partes relacionadas
Quadro B – Demonstração do resultado	6.1. Locações financeiras	20.1. Divulgações de partes relacionadas
Quadro C – Demonstração do resultado	6.2. Locações operacionais	20.2. Divulgações de partes relacionadas
Quadro D – Demonstração do resultado	9 – Imparidades de ativos	20.3. Divulgações de partes relacionadas
Quadro E – Demonstração do resultado	10 – Inventários	23 – Outros
Quadro F – Demonstração do resultado	13 – Rendimento de transações com contraprestação	23.1. Dividendos
11.2 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	13.1. Provisões de provisões e garantias	23.2. Provisões e garantias
1 – Identificação da entidade, período de relato e referencial contabilístico	14 – Rendimento de transações sem contraprestação	23.3. Provisões e garantias
1.1. Identificação da entidade	14.1. Provisões	23.4. Provisões e garantias
1.2. Referencial contabilístico	14.2. Provisões	23.5. Provisões e garantias
2 – Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros	15 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes	23.6. Provisões e garantias
2.1. Políticas contabilísticas	17 – Acontecimentos após a data do balanço	23.7. Provisões e garantias
2.2. Alterações nas estimativas	18 – Instrumentos financeiros	23.8. Provisões e garantias
2.3. Erros	18.1. Cláusulas de conversão	23.9. Provisões e garantias
2.4. Erros	18.2. Cláusulas de conversão	23.10. Provisões e garantias
2.5. Erros	18.3. Cláusulas de conversão	23.11. Provisões e garantias
2.6. Erros	18.4. Cláusulas de conversão	23.12. Provisões e garantias
3 – Ativos intangíveis		

12

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Abreviatura /Acrónimos

DOMUS SOCIAL

CMPH
Domus Social - Entidade de Habitação e
Manutenção do Município do Porto, E.M.

CA

Conselho de Administração da CMPH
Domus Social - Entidade de Habitação e
Manutenção do Município do Porto, E.M.

DIREÇÃO E COORDENAÇÕES:

DAGSI
Direção de Apoio ao Município Geral e
Sistemas de Informação

DF
Direção Financeira

DGPH
Direção de Gestão do Parque
Habitacional

DJ
Direção Jurídica

DM
Direção de Manutenção

DPO
Direção de Projetos e Obras

CEP
Gabinete de Estudos e Planeamento

CM
Cabinete do Município Municipal

DS
Domus Social

CM
Câmara Municipal do Porto

MP
Município do Porto

DIREÇÕES, DEPARTAMENTOS E UNIDADES DE MISSÃO:

DMF
Departamento Municipal de Fiscalização

SMPC
Serviço Municipal de Proteção Civil

CRUAR-CH
Comissão para a Renovação da Área
Ribeira Barcelo - Centro Histórico

FDZHP
Fundação para o Desenvolvimento da
Zona Histórica do Porto

ENTIDADES EXTERNAS:

IHRU
Instituto da Habitação e do Requalificação
Urbana

IPSS
Instituições Particulares de Solidariedade
Social

UP
Universidade do Porto

AVAC
Autarcismo, Avaliação e
Certificação

Bdl
Bibliotecas da Habitação

BI
Bibliotecas Intelectuais e
Bibliotecas

CPE
Comissão de Planeamento de Estudos

eSigma
Sistema Integrado de Gestão do
Município

ELH
Escuela Local de Habitação

IGP
Instrumentos de Gestão Patrimonial

LAT
Laboratório de Avaliação

PMP
Plano de Manutenção Preventiva

RGPD
Regulamento Geral sobre a Proteção de
Dados

SADI
Sistemas Automatizados de Gestão no
Indústria

SADIR
Sistemas Automatizados de Gestão no
Indústria e Recursos

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

T



Mensagem do Conselho de Administração

O Conselho de Administração (CA) da CMPH – Domus Social, EM – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (adiante designada “Domus Social”), apresenta ao Município do Porto (MP), na qualidade de único acionista da empresa, o Relatório Semestral referente ao primeiro semestre de 2025.

Este documento reúne a informação relativa às atividades desenvolvidas, aos resultados alcançados e às demonstrações financeiras, acompanhadas do Relatório e Parecer do Fiscal Único e da respetiva Certificação Legal de Contas. Os objetivos estratégicos definidos para o exercício encontram-se em fase de execução, prevendo-se a sua plena concretização no decurso da segunda metade do ano.

A Domus Social mantém-se firmemente dedicada à missão que lhe foi confiada: contribuir para o desenvolvimento da cidade do Porto, com especial enfoque no setor da habitação. Para tal, assegura a gestão eficiente do Parque Habitacional Público Municipal, a manutenção e conservação do património, equipamentos e infraestruturas sob a sua responsabilidade, bem como a conceção e implementação de projetos com elevado impacto social. As iniciativas desenvolvidas neste âmbito, detalhadas ao longo do presente

relatório, visaram, de forma integrada, a melhoria da qualidade de vida dos municípios — em particular dos inquilinos municipais —, exigindo da Gestão de Topo um acompanhamento contínuo da capacidade organizacional e a sua adaptação às necessidades emergentes.

Num contexto de crescente exigência e de melhoria contínua, impulsionado pela dinâmica de desenvolvimento interno e pela recente transferência de novas competências, verificou-se um aumento expressivo no volume e na complexidade dos processos, aliado à necessidade de respostas mais céleres. Perante este cenário, o Conselho de Administração prosseguiu uma gestão proativa de riscos, antecipando necessidades e garantindo a eficiência das respostas, enquanto aposta, em paralelo, na evolução e reforço das competências internas.

Todas estas ações assentam numa administração criteriosa dos recursos financeiros disponíveis, orientada

pelo rigor económico e pela avaliação ponderada dos investimentos presentes e futuros, assegurando o equilíbrio e a sustentabilidade da atuação da empresa — um compromisso inequivocamente refletido no presente relatório.

Os objetivos previstos para o ano de 2025 encontram-se em execução, como se demonstrará ao longo do presente relatório, estimando atirgê-los na segunda metade do ano.

A Domus Social preparou o presente relatório reportado a 30 de junho de 2025, sendo de assinalar que o resultado líquido é negativo, diferentemente do período homólogo anterior, em razão de uma maior execução no semestre em curso, consequência do planeamento das intervenções de manutenção preventiva, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, equilibra-se assim o resultado líquido por rendas a receber nos restantes trimestres do ano.

Porto, 24 de setembro de 2025

O Conselho de Administração,


Albino Pedro Pereira Baganha


Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares


João André Gomes Gonçalves Sendim

2

QUEM SOMOS
E O QUE FAZEMOS

2.1.

Órgãos Sociais

Assembleia Geral

Cargo	Nome
Presidente da Mesa da Assembleia Geral	André Filipe Dias Brochado
Primeiro secretário da Mesa da Assembleia Geral	Sérgio Martins Vieira da Cunha
Segundo-secretária da Mesa da Assembleia Geral	Cláudia Cristina Pimenta Carneiro

Conselho de Administração

Cargo	Nome
Presidente do Conselho de Administração	Albino Pedro Pereira Baganha
Administradora Executiva do Conselho de Administração	Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares
Administrador Executivo do Conselho de Administração	João André Gomes Gonçalves Sendim

Órgão de Fiscalização

Cargo	Nome
Fiscal Único	João Luís Almeida Mendes de Araújo
Suplente do Fiscal Único	Carlos de Jesus Pinto de Carvalho

2.2.

Organograma





A estrutura organizativa da Domus Social integra um conjunto de Direções e Coordenações com diferentes e específicas áreas de atuação/intervenção. As áreas de intervenção que identificamos como mais operacionais são: a Direção da Gestão do Parque Habitacional (DGPH), a Direção de Projetos e Obras (DPO) e a Direção de Manutenção (DM) tendo como áreas de suporte principais, a Direção Financeira (DF), a Direção Jurídica (DJ) e a Direção de Atendimento Geral e Sistemas de Informação (DAGSI).

Direção da Gestão do Parque Habitacional (DGPH)

Promove a qualidade do parque habitacional municipal, garante a qualidade nos processos de gestão relativos às famílias (inquilinos e municípios) garantindo e promovendo a sustentabilidade, maximizando os níveis de satisfação e a qualidade de resposta às solicitações. Promove, entre outros, o desenvolvimento de alternativas habitacionais e de projetos inovadores.

Direção de Projetos e Obras (DPO)

Garante o acompanhamento e controlo das atividades que lhe estão confiadas desde a formulação da encomenda pública que promove as soluções de projeto a adotar até à sua concretização, seja na construção ou na reabilitação. Promove a agilidade, inovação, modernização e a transparência das ferramentas, recursos e processos da sua área de gestão.

Direção de Manutenção (DM)

Garante o acompanhamento, o controlo e a execução de atividades ao nível da manutenção preventiva e corretiva do parque edificado municipal. Promove a longevidade do ciclo de vida do edificado sob gestão da Domus Social.

Direção Financeira (DF)

Assegura o acompanhamento, suporte e monitorização das atividades financeiras da empresa, fixando-se políticas para a gestão dos recursos para a estruturação e racionalização adequada de todos os serviços. Garante uma gestão financeira eficiente de forma a manter o equilíbrio do balanço patrimonial através de uma visão sistémica e estratégica do negócio. Promove o controlo de gestão, a contabilidade financeira e orçamental, a gestão dos investimentos e dos riscos, a gestão de contas de terceiros, o controlo de tesouraria, o planeamento financeiro, a gestão fiscal e a elaboração de relatórios financeiros integrados e demonstrações financeiras.

Direção Jurídica (DJ)

É por via da intervenção desta direção que a empresa atua de forma concertada no sentido do escrupuloso cumprimento da legalidade assegurando-se assim a conformidade normativa de todos os processos que são decididos pela gestão.

Direção de Atendimento Geral e Sistemas de Informação (DAGSI)

Assegura o relacionamento dos serviços da empresa com todos os clientes externos, através de um modelo multicanal integrado. Esta direção promove, de igual forma, o desenvolvimento tecnológico e dos sistemas de informação visando-se a eficiência operacional, a melhoria de processos e a capacidade de adaptação e vantagem competitiva, dentro da empresa.

A estas áreas de atuação juntam-se ainda as seguintes coordenações:

Comunicação

Promove a comunicação interna e externa da Domus Social, articulando as orientações estratégicas globais da empresa e do seu acionista.

Sustentabilidade e Inovação

Promove a cultura organizacional, orientada pelo desenvolvimento sustentável e responsabilidade social e ambiental da empresa, a inovação de práticas que visam a melhoria contínua e a otimização de processos de decisão e controlo interno através do Sistema de Gestão.

Gestão de Pessoas

Promove a valorização dos colaboradores, através de uma cultura de atração e retenção de talento, por via da implementação das melhores práticas ao nível da gestão de pessoas.

Estudos e Planeamento

Promove a elaboração de estudos sobre os temas que são inerentes à atividade empresa, as políticas e estratégias para a habitação. Investiga e explora as tendências das políticas públicas de habitação, contribui para a implementação das estratégias e políticas de habitação e ajuda a planejar as políticas urbanas a adoptar enquadrando-as com o contexto habitacional.

Contratação Pública e Aprovisionamento

Promove um conjunto de procedimentos para a contratação de empreitadas de obras públicas, aquisição de serviços e locação ou aquisição de bens móveis. Garante que os procedimentos de compras públicas são realizados de acordo com os princípios da legislação em vigor. Efetua a gestão dos stocks e o atendimento aos pedidos de materiais, designadamente em resposta aos pedidos das brigadas de intervenção.

A concretização do objeto social da empresa compreende, particularmente, três eixos:

Estatutariamente, a Domus Social cumpre, por delegação do MP, a promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação, a gestão do Parque Habitacional Público Municipal, a manutenção e conservação do património imobiliário, equipamentos e infraestruturas municipais, bem como a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social.

1

Gestão do Parque Habitacional Público Municipal

A gestão especializada do Parque Habitacional Público Municipal, destinado à habitação sujeita ao regime de arrendamento apoiado, compreende um conjunto de serviços, desde o atendimento aos munícipes, passando pela gestão dos processos das pessoas que residem nos fogos, ações de fiscalização, bem como a verificação da ocupação das habitações nos termos da legislação em vigor e o regulamento existente. Assim, sem prejuízo de prévia aprovação de atos cuja competência permanece no órgão competente do MP, a Domus Social assegura no âmbito destas funções:

A) Regularizar, organizar e executar os processos de atribuição 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 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.

2

Manutenção e conservação de todos os edifícios cuja gestão seja do MP

A atividade de manutenção e conservação tem por objeto todos os edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas integradas nos domínios público e privado, cuja gestão seja do MP, através das orientações definidas pelo acionista único e pelos diferentes atores que constituem o universo camarário.

A Domus Social assegura, ainda, a manutenção corrente e preventiva do conjunto do património edificado, designadamente equipamentos e infraestruturas municipais integrados no Parque Escolar Público Municipal (jardins de infância, escolas do ensino básico e secundário) e em Outros Edifícios Públicos Municipais que compreendem os edifícios com valências culturais (arquivos, bibliotecas, museus, teatros) e administrativas/institucionais.

3

Desenvolvimento de projetos na área social

A ação de âmbito social pretende, muito particularmente, obter resultados de impacto positivo na população residente em habitação de interesse social. A prossecução destes desideratos inclui:

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;

C) Apresentar e gerir projetos com impacto no bem-estar e qualidade de vida dos nossos arrendatários e munícipes mais vulneráveis, ao nível da melhoria da qualidade de vida dos inquilinos municipais, direcionados a grupos da população que necessitam de maior proteção social.

Cabe, pois, a esta empresa municipal contribuir para o desenvolvimento do Porto, executando as políticas de habitação definidas pelo MP, promovendo o seu desenvolvimento económico e reforçando a coesão social.



2.4. Âmbito de Intervenção

O parque habitacional público municipal gerido pela Domus Social é constituído por cerca de:

13 000	50	≈ 30 000
fogos	bairros	pessoas

A atividade da Domus Social desenvolve-se no MP incidindo a sua atuação sobre:

- 1) O Parque Habitacional Público Municipal, disponível para cerca de 13.000 fogos, distribuídos por 50 bairros, é representado por cerca de 650 edifícios, correspondentemente classificados como "Bairros de Habitação Social", abrangendo do cerca de 230 edifícios diversos edifícios das denominadas Casas do Património, do ex. Comissariado para a Reabilitação da Zona Ribeirinha - Bairro do - Centro Histórico (ex. CRUA/RB-CI) e da ex. Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex-FDZHP);
- 2) O Parque de Equipamentos Público Municipal, constituído por 174 edifícios repartidos da seguinte forma:
 - A) Parque Escolar Público Municipal (Creches, Jardins de Infância, Escolas do Ensino Básico e Secundário), constituído por 65 edifícios;
 - B) Outros Edifícios Públicos Municipais, constituído por 111 edifícios, essencialmente representados por equipamentos do âmbito cultural e administrativo / institucional, bem como Unidades de Saúde Familiar, e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

2.5. Estratégia e Visão

A estratégia e visão definidas para a empresa articulam-se e complementam-se com as estratégias de desenvolvimento urbano, ambiental e social definidas pelo MP. Essa estratégia consubstancia-se numa definição das políticas de habitação que permitam incrementar a qualidade de vida dos munícipes (no caso dos inquilinos municipais) através de ações que promovam primordialmente uma eficaz gestão do Parque de Habitação Pública Municipal, uma assertiva política de intervenção de manutenção, conservação e reabilitação do parque imobiliário (habitacional e não habitacional) sendo complementadas por distintos e diversos projetos da área social que contribuam para empowerment dos seus residentes. Essas ações, pautam-se por uma administração criteriosa dos recursos financeiros disponibilizados, pelo rigor económico imposto à gestão e pela ponderação e equilíbrio nos investimentos realizados e a realizar.



Depois de um longo ciclo de investimento nos processos de reabilitação do Parque de Habitação Pública Municipal perspetiva-se um alargamento das intervenções naquelas áreas ao espaço público. Já se iniciaram as intervenções em Bom Pastor/Vale Formoso, Maceda e Falcão, prevendo-se iniciar no curto prazo em Monte da Bela, Carvalhido, Campinas, Cerco do Porto, Aldoar e Pasteleira.

DOMUS SOCIAL EM NÚMEROS

3



Parque Habitacional Público Municipal	Em regime de arrendamento apoiado
13 000	230
Fogos	Edifícios dispersos
50	30 000
bairros	Residentes

Número de habitações entregues
143

Taxa de incumprimento
Pagamento da renda
3,4 %

Fogos	Intervenções de adaptação para mobilidade condicionada
130	114
Devolutos reabilitados	

Executados no Parque Habitacional Público Municipal	7M €
Intervenções de manutenção	5 796
Empreendimentos reabilitados	1

Manutenção e Conservação de Património Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais
63	111
Parque Escolar Público Municipal	

Executados em Outros Edifícios Públicos Municipais, no Parque Escolar Público Municipal e Outras áreas de intervenção	Ações de Manutenção
4,4M €	3 563

4

PRINCIPAIS EIXOS DA ATUAÇÃO DA DOMUS SOCIAL



Porto Importa-se

2 847

Nº de Beneficiários Visitados

Condomus

45 Bairros

Projeto Implementado

970

Entradas Organizadas

1 900

Nº Inquéritos Aplicados

984

Gestores de Entrada

Residências Sênior Partilhadas

11

Trabalhadores

164

Total

71,3 %

Trabalhadores com formação superior

39

Ações de formação realizadas

56 %

Mulheres em cargos de chefia

Em curso o processo de implementação do Sistema de Gestão da Conciliação (SGC) pela NP 4552:2022

Linha de apoio técnico

7 156

Chamadas atendidas

Prazo médio de pagamento a fornecedores

50

Dias

Nº Único do inquilino

228 330 000

Gabinete do Inquilino Municipal (GIM)

Nº de atendimentos presenciais

14 480

Telefónicos

25 743

Porto Solidário

Investimento Exequido

1.02M €

Famílias apoiadas

1 191

Candidaturas no processo

1 430

13ª edição: foi atingido um novo recorde no número de candidaturas

4.1. Gestão do Parque Habitacional

29

Apesar de conhecida a redução nos rendimentos das famílias, a taxa de incumprimento no pagamento de renda em termos de valor fixa-se em 3,5%, não se registando assim alterações naquela que tem sido a média dos últimos anos.

A Domus Social procura a aproximação a alguns agregados sinalizados em situação de precariedade habitacional ao nível da insalubridade. Ao longo deste semestre, foram realizadas diversas visitas domiciliárias conjuntas com outras entidades, avaliando multidisciplinarmente a realidade destas famílias, e encaminhando para respostas sociais adequadas aos problemas identificados.

Neste contexto e no sentido de promover a aquisição de novas competências por parte dos inquilinos, desde 2008 que está em curso o projeto ConDomus.

A Domus Social tem como missão assegurar a gestão rigorosa e transparente das matérias relacionadas com a ocupação dos fogos de habitação pública municipal e, também, de espaços não habitacionais integrados nos bairros de habitação social da cidade.

No parque habitacional residem atualmente cerca de 13 000 agregados familiares acompanhados permanentemente pela DGPH.

A Domus Social tem vindo a priorizar a redução quantitativa das carências habitacionais mais significativas através do mecanismo do arrendamento apoiado, para o que tem presentemente violado a generalidade do seu parque habitacional. Com efeito, as frações habitacionais geridas pela Domus Social encontram-se afeitas à satisfação das urgentes necessidades habitacionais da população do concelho mais carenciada.

Continue-se a dar particular atenção às políticas ativas no sentido de melhorar a qualidade de vida das pessoas, de se promover as adequações 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.

Implementam-se igualmente outras ações tendentes a promover uma verdadeira inclusão social dos municípios.

O Projeto ConDomus

Está em curso desde 2008, o projeto ConDomus, Gestão e Organização de Entradas em edifícios municipais, através do qual se pretende aumentar a participação dos moradores na gestão dos espaços comuns, garantindo a sua adequada utilização, numa perspetiva coletiva, melhorando com isso a qualidade de vida dos inquilinos municipais e, ao mesmo tempo, potenciando a conservação e manutenção do parque habitacional.

O ConDomus encontra-se implementado em 45 aglomerados habitacionais da cidade do Porto, num total de 970 entradas com gestores eleitos. Com mais de 83% de entradas organizadas, o ConDomus, que trabalha a valorização e participação ativa dos inquilinos municipais ao nível, essencialmente, da preservação dos espaços comuns, estendeu-se aos novos empreendimentos.

Este modelo de gestão pressupõe a nomeação de gestores de entrada em mandatos anuais (implementação do projeto), e bianuais, sendo por isso imperativo que se dê continuidade ao serviço nos aglomerados cujos mandatos se tenham iniciado em 2023 ou em 2024, e terminem no presente ano. Assim, inscrevem-se naquelas condições 23 aglomerados habitacionais, que se distribuem por 636 entradas.

13 000

agregados familiares residentes no parque habitacional

45

aglomerados habitacionais

970

entradas

83 %

entradas organizadas

Averiguação e Tratamento de Denúncias – Zonas Comuns

A área da Gestão de Condomínios procede à análise e tratamento das denúncias relacionadas com o uso e fruição das áreas comuns de todos os bairros municipais e prédios que se localizam na zona do Património, que se encontram sob a atual gestão da Domus Social.

As denúncias são registadas através do Portal de Habitação, cuja nomenclatura do procedimento é G. Condomínios – Denúncias Zonas Comuns.

No primeiro semestre de 2025 foram criados 376 processos de denúncias relacionados com zonas comuns, estando 7 ainda em curso e 369 concluídos.

376	7	em curso	concluídos
processos de denúncias			

Outros Condomínios

Ainda no que concerne à gestão e administração dos espaços comuns, destaca-se o trabalho de acompanhamento e apoio prestado às diferentes administrações de condomínio constituídas em prédios onde, em tempos, foram alienadas frações pelo MP, mas onde ainda existem frações municipais (habitações e/ou não habitacionais), designadamente em Bessa Leite, Central de Francos, Santa Luzia, Agra do Antial, Bom Sucesso, Agrupamento Habitacional do Falcão, Vale Formoso, Fimão de Magalhães e Agrupamento Habitacional da Pasteleira.

A equipa da Domus Social, participa ativamente nas reuniões agendadas, valida os quantitativos pagos em quotas de condomínio e assegura a prestação de informações ao CA relativamente aos pedidos de pagamento de quotas extraordinárias para a execução de obras, tendo participado, no decurso do primeiro semestre de 2025, em 27 assembleias de condomínio.

No decurso deste semestre, efetuou-se a (re)organização de 251 entradas, ao abrigo do Projeto ConDomus, nos bairros que a seguir se identificam:

Desenvolvimento/Implementação Projeto	Total entradas	Entradas Organizadas
Fontinha	2	2
Anias	18	16
Carriçal	18	11
Santa Luzia	75	69
Aldoar	43	33
Vila + Travessa das Cruzes	20	18
Falcão	48	40
Fonte da Moura	64	55
Cerco do Porto (5,6,9,21,22 e 30) - Fev. 2025	12	7
Total	300	251

Concluímos que, de total de entradas onde se realizaram as reuniões planeadas (300), 251 ficaram organizadas (83,7%).

Com a eleição dos gestores, dá-se início a uma outra fase do trabalho neste domínio, que visa o acompanhamento no exercício das funções para as quais foram eleitos.

O trabalho em apreço, materializa-se através das respostas às solicitações que os gestores vão apresentando nos serviços, relacionadas não só com a gestão propriamente dita, como também da manutenção e conservação do

edificado, no que às áreas comuns diz respeito.

Corporiza-se ainda através de reuniões extraordinárias, nas situações em que os gestores solicitam o apoio para discussão do modelo de limpeza implementado, ou quando por razões várias se demitem das suas funções, e é necessário eleger um novo representante.

Distribuição dos pedidos apresentados “G. Condomínios – Gestor de Entrada”, durante o primeiro semestre de 2025

1º semestre de 2025	Processos em Curso	Processos Terminados	Total
Pedidos Gestores Entrada	2	154	156

Atualização de dados dos agregados residentes em habitação pública municipal

O processo de Atualização dos Dados dos residentes no parque habitacional permite conhecer e acompanhar a realidade socio-habitacional dos fogos municipais sob gestão da Domus Social e avaliar o impacto da implementação de estratégias e medidas para a habitação.

Através deste processo de apoio à gestão, é também reforçada a garantia de correita ocupação das habitações, é conhecida, de forma mais metódica, a população residente e é efetuado o apuramento do valor da renda apoiada devida pela ocupação de cada fogo. A taxa de adesão a este procedimento de Atualização de Dados tem sido cada vez mais elevada, permitindo que possamos atualizar, quase na totalidade, a composição e rendimentos dos agregados familiares residentes no nosso parque habitacional e aplicar a renda de acordo com os mesmos, contribuindo, assim, para uma maior justiça social. Atualmente, são atualizados cerca de 4 mil agregados residentes numa média de 20 aglomerados habitacionais, permitindo manter os dados económicos em consonância constante com a realidade sociodemográfica dos residentes.

Tratando-se de um processo de grande impacto, o modelo de implementação tem vindo a ser otimizado, disponibilizando-se, aos inquilinos, o acesso a uma plataforma eletrónica para registo da informação e submissão dos documentos. Os inquilinos podem igualmente consultar, de forma simples, o estado do processo e inserir documentos em falta.

As Juntas de Freguesia têm também prestado apoio nesse sentido, ou seja, na recolha e registo da informação, pelo que a descentralização dos locais para formalização deste processo também tem contribuído para a desburocratização, sustentabilidade e eficiência do mesmo.

Realiza-se ainda o resultado da profícua articulação com a Autoridade Tributária e Aduaneira na disponibilização de dados referentes aos rendimentos auferidos pelos agregados que deram autorização para consulta desta informação. Neste momento, cerca de 94% dos residentes no parque habitacional já autorizaram este acesso.

Assim, em dezembro de 2024, foram notificados 4 1% agregados para responderem a este processo e 95% dos agregados envolvidos submeteram os seus dados.

Cerca de 95% dos agregados inquiridos concluíram o mais recente procedimento de atualização de dados.

Apesar deste processo ainda estar a decorrer, foi realizada uma simulação de impacto no valor da renda a fixar. Estime-se que, em cerca de 49% destes agregados, não existirá qualquer alteração ao valor da renda, mas em 26% poderá ocorrer um aumento da renda em resultado do incremento dos rendimentos destas famílias e, consequentemente, em 25% poderá haver lugar à redução deste valor. No entanto, este processo também permite atualizar o agregado e respetivos rendimentos, bem como outros dados, como a situação profissional e os contactos, por exemplo.

Atribuição de Habitações

No âmbito da gestão do parque habitacional, a concessão de habitações a agregados familiares que, comprovadamente, se encontram em situação de grave carência económica, constitui uma das prioridades da Domus Social.

Com efeito, reflete-se na situação de muitas famílias a conjuntura social e económica que compromete a manutenção dos agregados familiares no mercado privado de arrendamento.

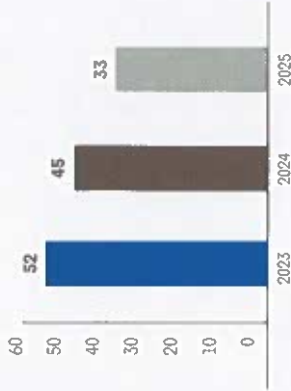
No 1º semestre do ano de 2025 foram atribuídas 110 habitações a famílias carenciadas, que formalizaram candidatura a habitação pública municipal.



Transferência de Agregados Familiares

No 1º semestre de 2025, instruíram pedido de transferência de habitação municipal 120 famílias. De acordo com a disponibilidade do parque habitacional, e considerando as necessidades e particularidades dos agregados, foi possível transferir 33 famílias, sendo que: 42,4% das transferências efetuadas reportam-se a situações de comprovada necessidade por questões de doença e 36,3% dizem respeito a transferências realizadas por adequação de tipologia. As restantes situações repartem-se entre transferências para habitação de renda mais económica e outros realojamentos determinados pelo Município.

Distribuição das transferências efetuadas (1º semestre de 2025)



Requalificação de Habitações Devolutas

No 1º semestre de 2025 a DGPH remeteu à DPO 138 habitações devolutas para reabilitação.

Em igual período, foram rececionadas 130 habitações reabilitadas que integraram a Lista Diária de Fogos Disponíveis. Essas habitações são maioritariamente localizadas no Cerco do Porto, Regado, nas Campinas, no Outeiro, na Pasteleira em Santa Luzia e Fonte da Moura.

Movimento Habitacional	(1º semestre) 2023	(1º semestre) 2024	(1º semestre) 2025
Atribuição Habitação	97	72	110
Transferências	52	45	33
Total	149	117	143

Finalmente refere-se que, no 1º semestre de 2025, foram analisados cerca de 596 pedidos instruídos no GIM, que se repartem entre candidaturas a habitação pública municipal, pedidos de alteração de titularidade, de integração de elemento do agregado, de transferência, de autorização de permanência e de mobilidade condicionada, conforme gráfico infra.



Realojamentos agregados familiares 1º Direito

O 1º Direito constitui para o MP, um instrumento de financiamento nas várias vertentes de respostas a dar ao nível habitacional.

Para as situações de arrendamento apoiado, todos os municípios podem candidatar-se a habitação social municipal. A candidatura é avaliada de acordo com o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto em vigor e se for aprovada será incluída em LAF-Lista de Atribuição de Fogos. Se reunir condições será enquadrada para efeitos de financiamento do Primeiro Direito.

A candidatura apresentada pelo MP propôs que as 1740 famílias, correspondentes a 3 800 pessoas, que atualmente vivem em condições habitacionais indignas na cidade, sejam realojadas entre 2 020 e 2 025 nas seguintes soluções habitacionais:

Arrendamento de Habitações para subarrendamento	75
Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	1 345
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	200
Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	120

Dando cumprimento à candidatura apresentada e aprovada pelo Município do Porto e pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHUR), a Domus Social no 1º semestre de 2025 promoveu o realojamento de 77 agregados familiares ao abrigo do 1º Direito.

Gestão e atribuição de espaços municipais com fim habitacional e não habitacional

Cedência de espaços/ habitações a instituições sem fins lucrativos

No decurso do primeiro semestre do ano, registaram-se 11 pedidos de cedência, por parte de entidades privadas sem fins lucrativos, e foram deferidos 3 pedidos, para os espaços/ habitações e instituições que infra se identificam:

Identificação Entidades	Identificação espaços cedidos
Assoc. Protecção à Infância Bispo D. António Barros	Falcão, bloco 14, entrada 260, casa 31
Cruz Vermelha Portuguesa - Del. do Porto	Bom Pastor, Bloco 9, Caves 352/354
Federação das Associações Juvenis do Distrito do Porto	Antas, Rua Espregueira Mendes, nº 113

Será de referir que, muitos dos pedidos de cedência de espaços não habitacionais recebidos pelos nossos serviços foram terminados porque, atualmente, não há espaços disponíveis, atendendo ao número de cedências formalizadas nos últimos anos pela Domus Social com diversas entidades.



Rendas e taxas de incumprimento

Em virtude de todos os esforços e medidas adotadas as **taxas médias de incumprimento no pagamento das rendas têm vindo a ser melhorada** ao longo dos últimos anos, designadamente em nº de incumpridores, conforme se segue:

1º semestre	Taxas médias de incumprimento	
	Em número de incumpridores	Em valor de incumprimento
2023	3,98%	3,50%
2024	3,93%	3,64%
2025	3,79%	3,43%

37

Durante o primeiro semestre de 2025, foram reacionados 221 pedidos de reavaliação de renda, em virtude da alteração dos rendimentos ou da composição dos agregados familiares. Houve um aumento deste tipo de solicitações, que agora se tornam mais simples e práticas, na medida em que os arrendatários, para além das vias já habituais, podem também submeter online, através do acesso à sua área pessoal no site da Domus Social.

A alteração da situação profissional de algum elemento do agregado, constitui motivo para a apresentação destes pedidos, os quais são avaliados e produzem efeitos no prazo máximo de 10 dias úteis contados a partir da data do pedido.

A vulnerabilidade económica e social dos agregados familiares que residem em habitações sob a gestão da Domus Social, implica um acompanhamento contínuo e consciente de forma a minimizar a falta de pagamento atempado dos valores de renda devidos. Assim, a Domus Social adotou medidas que visam um contacto mais próximo e proativo com as famílias, de forma a evitar o acumular de débitos excessivos e o colapso financeiro dos agregados.

No primeiro semestre de 2025, mantivemos o acompanhamento permanente de agregados devedores, tendo como principal foco os novos devedores e agregados devedores reiterados. Esta metodologia levou ao acompanhamento de cerca de 61 novos agregados e prevê evitar a acumulação de débitos excessivos, antecipar outros incumprimentos e o encaminhamento dos agregados devedores para respostas sociais existentes e adequadas a cada situação. Em paralelo, mantivemos o acompanhamento/ monitorização da situação devedora de cerca de 64 agregados.

Refira-se ainda que, neste período, cerca de 33 agregados optaram por regularizar a sua situação devedora, por intermédio da celebração de plano de pagamento em prestações. Encontravam-se ainda ativos 105 planos de pagamentos em prestações que, para além de assegurarem o pagamento das prestações previstas, asseguravam o pagamento atempado do valor da renda. Importa ainda referir que 22 agregados liquidaram a totalidade da dívida, com auxílio ao plano de pagamento em prestações no primeiro semestre de 2025.

Averiguações Incumprimento das regras legais e regulamentares

No âmbito da averiguação e tratamento de todas as participações relacionadas com incumprimentos das regras legais e regulamentares sobre as habitações sociais, e relativamente ao primeiro semestre do ano de 2025, foram acompanhadas 653 situações.

A evolução do número de pedidos de averiguação é demonstrada no quadro seguinte:

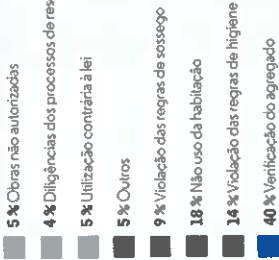
	2024 (1º semestre)	2025 (1º semestre)
Nível 1	94	166
Nível 2	518	488
Total	612	653

Neste período, foi registada um aumento do número de situações de nível 1 (habitações desocupadas e diligências resultantes de processos de resolução do contrato) em relação ao período homólogo de 2024. O tratamento de cada um destes pedidos, exige contactos e averiguações locais, obtendo-se depoimentos e, sempre que necessário, realizando-se diversas diligências complementares (notificações, advertências, convocatórias para atendimento presencial, encaminhamentos para outras entidades, entre outras ações).

Os processos de averiguação são classificados em função do que vem reportado: em nível 1 (habitações desocupadas e diligências resultantes de processos de resolução do contrato) e em nível 2 (demais incumprimentos contratuais: violação das regras de higiene, sossego e boa vizinhança, permanências não autorizadas, realização de obras não autorizadas, etc.).

Relativamente ao primeiro semestre de 2025, ilustra-se no gráfico seguinte, o número de pedidos de averiguação registados para cada nível de serviço e a respetiva tipologia:

Averiguações terminadas no 1º semestre de 2025 por tipologia



Tratamento de Incumprimentos passíveis de fundamentar procedimentos coercivos

Decorrente dos processos de averiguação, foram identificadas diversas situações relacionadas com incumprimentos das regras legais e regulamentares sobre as habitações sociais, que, quer à luz do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto, quer à luz do Regime do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto), constituem fundamento para a resolução do contrato de arrendamento apoiado. Estas situações são avaliadas considerando ainda a sua natureza e/ou, a prática reiterada.

Nessa medida, e de forma a ultrapassar os incumprimentos verificados, foi adotada uma abordagem mais pedagógica e próxima aos agregados, procurando identificar soluções e responsabilizando para ultrapassar os incumprimentos, evitando assim a instrução de processos coercivos.

Assim, até 30 de junho de 2025, foram acompanhadas cerca de 218 novas situações de incumprimento, e mantido o acompanhamento iniciado em anos anteriores de 207 situações, que originaram a realização de 678 diligências (notificações, advertências, convocatórias, atendimentos presenciais, encaminhamentos para outras entidades, monitorizações, entre outras ações). Fruto deste acompanhamento, foram terminados por regularização ou por adoção de outro procedimento, 133 situações e agilizadas a entrega voluntária de 51 habitações.

As restantes situações, continuam a ser acompanhadas pelos serviços.

Nesta medida, e apoiados na nova rede de apoio social que se dinamizou após a descentralização dos serviços de ação social, foram sinalizadas e realizadas diversas visitas domiciliárias conjuntas com outras entidades multidisciplinares de apoio social (juntas de freguesia, SAAS - Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social, Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado, Polícia de Proximidade, Polícia Municipal, Serviços Municipais e Unidades de Saúde Pública), com o fim de melhor caracterizar e conhecer a realidade destes agregados, encaminhando para respostas sociais adequadas aos problemas particulares de cada situação.

678 Diligências

No particular domínio da gestão dos procedimentos administrativos coercivos, nomeadamente os processos de exclusão de elementos do agregado, resolução do arrendamento apoiado e tomada de posse administrativa, no primeiro semestre de 2025, foram iniciados e/ou respreciados 36 processos de exclusão de elementos do agregado inscrito e autorizado.

No domínio da gestão dos procedimentos administrativos de resolução do arrendamento apoiado, foi promovida a instrução de 57 procedimentos, tendo-se efetuado a execução de decisões em 6 processos, decorrentes do não uso da habitação. Em paralelo e consequência das diligências inerentes a este tipo de procedimentos, foi possível ainda a recuperação de 3 fogos, por entrega voluntária, e a posse de 7 habitações por falecimento do arrendatário e único ocupante do fogo.

Projetos, Obras e Manutenção

4.2.

O objetivo base, fixado nos [GP para o eito de Projetos e Obras e 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 patrimônio 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 Domus Social nesta área:**
 - **Reabilitar os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal e outro Património Edificado Público Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;**
 - **Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque Habitacional Público Municipal;**
 - **Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira / Barredo (ex - CRUARBC-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex - FDZHP);**
 - **Assegurar com qualidade e de forma eficaz e eficiente, 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);**
 - **Responder, em tempo e qualidade, às solicitações do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da Câmara Municipal do Porto (CMP).**

O patrimônio de imóveis habitacionais e não habitacionais sob a gestão e manutenção da Domus Social é essencialmente constituído por:

- 1) Parque Habitacional Público Municipal, disponibiliza cerca de 13 000 lugares, repartidos por 50 bairros, representados por cerca de 650 edifícios, correntemente designados como "Bairros de Habitação Social", acrescidos de cerca de 230 edifícios dispersos relativos à casas do Património, do ex-CRUARB-CH e do ex-FDZHP.
- 2) Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 174 edifícios, que contemple 63 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância, Escolas do Ensino Básico e Secundário) e 111 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional, bem como Unidades de Saúde Familiar, e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

143

Elevadores
e ascensores

2106

Bocas de Incêndio
Extintores
Carretéis

120

Sistemas
automáticos
de detecção de
incêndio

100

Sistemas automáticos de intrusão e roubo

Grupos de pressurização e bombagem

o **Corpo Social** ainda apresenta as seguintes peculiaridades de natureza estrutural: o **quadro econômico** encontra-se em fase de desenvolvimento, com a presença de 143 **floreiras e ascensores**, 2104 **bocas de incêndio**, **extintores e carretéis**, 120 **Sistemas Automáticos de Detecção do Incêndio (SADI)**, 100 **Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR)**, 80 grupos de **pressurização e bombagem**, entre outros. O **Corpo Social** também apresenta as seguintes peculiaridades de natureza técnica: o **Clube desportivo F.A.C.** de 19 unidades da rede de **Piquete Público** Municipal e de **Unidades recreativas** da rede de **Unidades Públicas** Municipais.



Observatório de Habitação Social do Município do Porto

O Observatório de Habitação Social do Município do Porto, é uma iniciativa estratégica orientada para a produção sistemática de conhecimento sobre a realidade habitacional do concelho, com especial enfoque nos contextos de habitação pública municipal, constituindo um instrumento de apoio essencial à formulação, monitorização e avaliação de políticas públicas.

No decurso deste semestre, foram desenvolvidas ferramentas informáticas, designadamente através do Business Intelligence (BI), o que permite a agregação, em tempo real, dos dados socioeconómicos e demográficos dos moradores e dos alojamentos municipais, possibilitando uma visualização mais avançada e interativa.

Estes desenvolvimentos permitiram também cimentar os objetivos definidos para o Observatório:

- 1) Avaliar de forma permanente as necessidades de habitação no município do Porto.
- 2) Avaliar o impacto da implementação de medidas e projetos municipais e nacionais, no âmbito da habitação.
- 3) Criação e estudo de indicadores que facilitem a análise e o planeamento de políticas públicas.
- 4) Contribuir para a tomada de decisão e para a execução de políticas adequadas às necessidades dos municípios do Porto.

De forma a concretizar estes objetivos, e tendo em conta o potencial da nova ferramenta utilizada, durante o 1º semestre de 2025 decidiram-se preparar o Observatório para o seu lançamento público em julho. Para tal, foram selecionados indicadores chave que permitiram três níveis de análise: Parque Habitacional, Candidaturas a Habitação Social e Porto Solidário. Estes níveis permitem a caracterização dos residentes e dos edifícios, do público que aguarda a atribuição de uma habitação e a população-alvo de programas de apoio à habitação, o que pode contribuir no futuro para a implementação de políticas e criação de sinergias com outras iniciativas habitacionais.

O que irá distinguir o Observatório de Habitação Social do Município do Porto de uma plataforma de divulgação de dados estatísticos, é o facto de se pretender incluir análises e destaques sobre os dados disponibilizados, complementados com os conceitos estatísticos e legais essenciais para a fácil compreensão da informação. Esta plataforma de dados será posteriormente complementada com a divulgação de relatórios bianuais e newsletters trimestrais para destacar certos temas e permitir uma comparação mais detalhada com dados de fontes externas. Ainda durante o 1º semestre, foi definida a estrutura para os relatórios e iniciou-se a elaboração do primeiro tema.

Sabendo-se que de modo a preparar os indicadores para o lançamento, procedeu-se a um processo de seleção dos dados mais adequados e interessantes para divulgação pública, e consequente validação estatística e correção de incorrências, o que se trata de um processo moroso. Esta fase permitiu a preparação para a participação na conferência "Encontro de Observatórios - Observar em Ciências Sociais: um compromisso estratégico", a convite da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, no dia 27 de junho, o que constituiu a primeira apresentação pública do Observatório.

14 480
Atendimentos

110
Média Diária

25 743
Chamadas telefónicas

Atendimento ao Inquilino Municipal

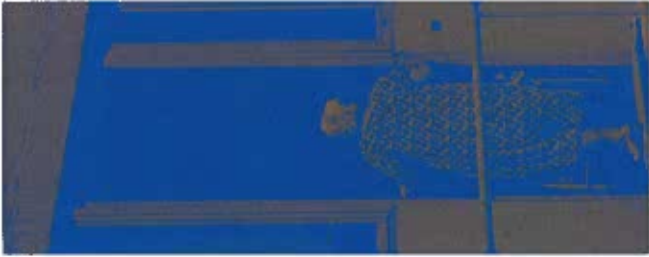
A centralização do atendimento telefónico num único contact center, está em linha com o objetivo global da centralização de todos os canais de comunicação com os inquilinos, permite a realização de um atendimento especializado, para todos os serviços disponibilizados pela empresa.

Durante o primeiro semestre de 2025, foram efetuados 14 480 atendimentos, o que significa uma média diária de 110. Analisando os atendimentos realizados presencialmente, verificamos que a alteração do agregado familiar, os pedidos de transferência, o pagamento e regularização de rendas, a procura de habitação social, para além da receção e controlo dos documentos relacionados com a gestão do programa "Porto Solidário" são os principais motivos dos atendimentos.

O atendimento presencial requer uma particular capacidade técnica e comportamental dos seus colaboradores, sendo necessárias frequentes ações de formação direcionadas para a qualidade do serviço, que tem contribuído para um atendimento direto e claro e para a transparência dos processos internos, potenciando a melhoria contínua deste serviço.

No ano de 2025, foi registado um aumento significativo do atendimento presencial face a 2024, tendo sido registados 14 480 atendimentos presenciais, comparados com 12 124 em 2024.

Já no atendimento telefónico verifica-se um ligeiro crescimento relativamente ao número de chamadas, tendo sido registadas 25 743 chamadas comparadas com 24 842 em 2024.



Análise atendimento telefónico Inquilinos - 2025	Quantidade		
	Anual	Média Mes	Média Dia
Chamadas Atendidas	25 743	4 291	143
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	00m:34s	-	-
Tempo médio de conversação	02m:38s	-	-

Fig. 1 - Análise detalhada do atendimento telefónico no primeiro semestre de 2025

4.2.1 Emergências e Pequenas Intervensões

Em resposta aos pedidos efetuados através da LAT (pelos inquilinos do Parque de Habitação Pública Municipal) e também do Portal Extranet (pelos interlocutores do Parque Escolar Público Municipal e dos Outros Edifícios Públicos Municipais), as Brigadas de Intervenção (Bdi) executam as operações necessárias, que podem ser no âmbito de Construção Civil ou de Eletromecânica.

Foram concluídas **9 359 intervenções** até ao final do 1.º semestre de 2025, assim distribuídas:

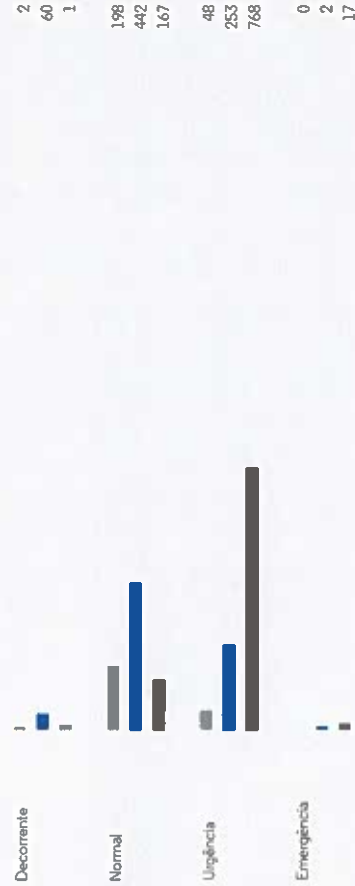
a/ Por tipo de edifício

Edifícios	Emergências e Pequenas Intervenções			
	n.º OT's	%	n.º OT's	%
Parque de Habitação Pública Municipal	5 776	61,9%		
Parque Escolar Público Municipal	2 566	27,4%		
Outros Edifícios Públicos Municipais	997	10,7%		
Total de intervenções	9 359	100,0%		

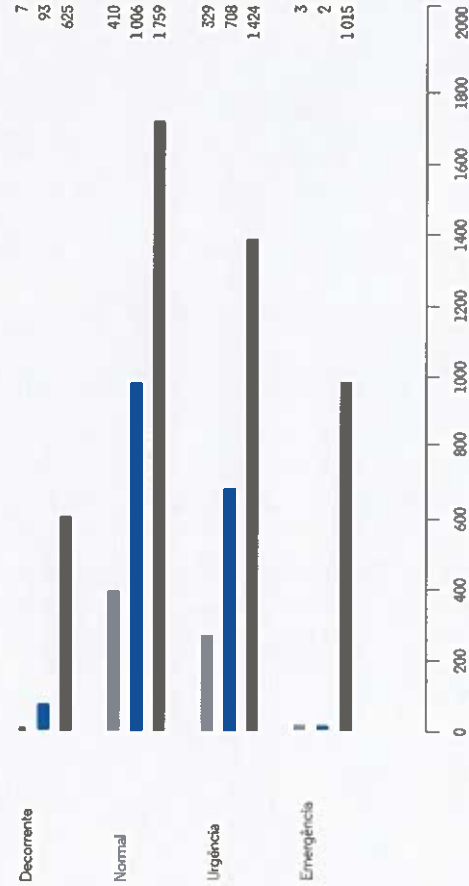
b/ Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções - Total de 2025									
Área	Nível	Parque de Habitação Pública Municipal		Parque Escolar Público Municipal		Outros Edifícios Públicos Municipais		Total	
		n.º OT's	%	n.º OT's	%	n.º OT's	%	n.º OT's	%
Construção Civil	Emergência	1 015	21,0%	2	0,1%	3	0,4%	1 020	13,8%
	Urgência	1 424	29,5%	708	39,1%	329	43,9%	2 461	33,3%
	Normal	1 759	36,5%	1 006	55,6%	410	54,7%	3 175	43,0%
	Decorrente	625	13,0%	93	5,1%	7	0,9%	725	9,8%
Total		4 823		1 809		749		7 381	
Eletromecânica	Emergência	17	1,8%	2	0,3%	0	0,0%	19	1,0%
	Urgência	768	80,0%	253	34,1%	48	19,4%	1 069	54,0%
	Normal	167	17,4%	442	59,6%	198	79,8%	807	40,8%
	Decorrente	21	0,4%	60	3,3%	2	0,3%	83	1,1%
Total		960		741		248		1 978	

Eletromecânica



Construção Civil

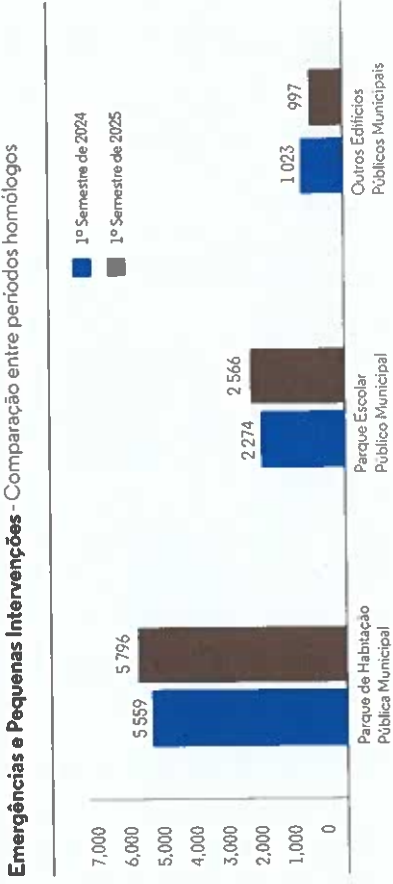


Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

24h	15	30
resolução de emergências	dias úteis para resolução de situações de urgência	dias úteis para resolução de situações consideradas normais

Emergências e Pequenas Intervenções - Comparação entre períodos homólogos					
Edifícios	1.º semestre de 2024		1.º semestre de 2025		Variação
	n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	5 559	62,8%	5 796	61,9%	4,3%
Parque Escolar Público Municipal	2 274	25,7%	2 566	27,4%	12,8%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1 023	11,6%	997	10,7%	-2,5%
Total de intervenções	8 856		9 359		5,7%

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra a variação registada nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2024 versus 2025).



Barra acima das intervenções realizadas pelas Brigadas de Intervenção (BID) e a Brigada Social para as outras competências de intervenção, com o objetivo de garantir a continuidade da intervenção, nomeadamente através da intervenção em situações de emergência, a ser tratada pelos serviços de emergência.

Assim, e a pedido, quer do SMPC, quer do DMF, é efetuado um apoio técnico às estruturas municipais com vista à regularização de situações que merecem uma intervenção com carácter urgente, por parte da entidade pública.

No que concerne a estas entidades, no primeiro semestre do ano de 2025 foram concluídas 50 intervenções para o SMPC e 1 intervenção para o DMF.

4.2.2.1.

Reabilitação e Manutenção do Parque de Habitação Pública Municipal



Reabilitação dos Edifícios e do Espaço Público

A reabilitação dos edifícios (entendida como grande reabilitação) compreende resumidamente a reabilitação das coberturas, fachadas e empenas, vãos envidraçados, áreas de circulação comum (caixas de escadas e galerias de distribuição horizontal), bem como das redes de infraestruturas prediais.

No final do 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases os empreendimentos relativos à “grande reabilitação” dos edifícios:

Empreitadas concluídas	Investimento (aprox.)
Rua de António Cândido, 214 a 216	542 000,00 €
Empreitadas em execução	Investimento (aprox.)
Bairro Social da Arrábida (Fase 1)	19 184 000,00 €
Cerco do Porto (5, 6 e 9)	
Cerco do Porto (21, 22 e 30)	
Colónia Operária de Viterbo Campos (Fase 1)	
Eirinhas	
Rua de Baixo, 11	
Rua de São Brás, 251 a 261 e 263	
Rua de São Miguel, 45 a 51	
Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 36	
Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45	
Tapada	
Empreitadas adjudicadas	Investimento (aprox.)
Conjunto habitacional na Rua dos Plájanos (Antigo Bairro do Património dos Pobres)	1 918 000,00 €
Rua de Gomes Freire (Demolição e Contenção Provisória)	
Travessa do Barredo, 7	
Empreitadas em contratação	Investimento (aprox.)
Dr. Nuno Pinheiro Torres	8 857 000,00 €
Ramalide - Residência Parilhada	
Travessa de S. Nicolau, 6	

B/ Manutenção Preventiva dos Edifícios de Habitação Pública Municipal

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.¹

No 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases os **empreendimentos relativos à Manutenção Preventiva:**

Empreitadas a decorrer	Investimento (aprox.)
Campinas (Coberturas, 1 a 7)	1 474 000,00 €
Parceria Antunes (1 a 7)	

¹ Definição da Norma NP 4483:2009

C/ Reabilitação Interior de Casas Devolutas

Durante o 1.º semestre de 2025, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de 130 casas devolutas, assim distribuídas:

Empreitadas concluídas		
	N.º habitações	Valor Global (aprox.)
T1	42	1 967 000,00€
T2	48	
T3	32	
T4	8	
		16 000,00€

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição do n.º de casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal:

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	2	Ilhéu	1
Aldoar	3	Lagarteiro	7
Bom Pastor	3	Lordelo	2
Campinas	10	Monte da Bela	4
Carrical	5	Monte de S. João	1
Cerco do Porto	11	Mouteira	4
Condomínhas	1	Outeiro	9
Contumil	2	Pasteleira	9
Dr. Nuno Pinheiro Torres	4	Pasteleira (Agrupamento)	3
Duque de Saldanha	3	Pio XII	1
Eng. Machado Vaz	2	Rainha D. Leonor	1
Falcão	2	Ramalde	2
Falcão (Agrupamento)	2	Regado	10
Fernão de Magalhães	3	S. João de Deus	1
Fonte da Moura	8	Santa Luzia	8
Francos	6		

No quadro seguinte são apresentadas as habitações devolutas em reabilitação:

Empreitadas em execução		
N.º de habitações	Valor Global (aprox)	Valor unitário (aprox)
41	695 000,00 €	17 000,00 €

Para além das empreitadas de reabilitação interior nas habitações devolutas apresentadas anteriormente, encontra-se adjudicada empreitada em S. João de Deus, que visa combinar trabalhos correntes em habitações devolutas com o tratamento de problemas associados à humidade dos edifícios. O custo estimado desta contratação é de 463 000,00 €.



D/

Outras intervenções no Parque Habitacional Público Municipal

No 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases as empreitadas diversas no âmbito do Parque Habitacional Público Municipal:

Empreitadas concluídas		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Outeiro, M	Reparação e pintura das fachadas	264 000,00 €
Outeiro, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, M, N	Substituição das chaminés de ventilação sanitária	
Pasteleira	Reabilitação de espaços em caves	
Vários	Colocação de corrimãos no Carrical e Campinas	

Empreitadas a decorrer		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Carrical	Colocação de cobertos exteriores	32 000,00€

Empreitadas adjudicadas		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Vários	Colocação de corrimãos em Aldoar e Empreendimento das Musas	10 000,00 €



Obras de Adaptação das Instalações Sanitárias para Mobilidade Condicionada

4.2.2.2.

Reabilitação e Manutenção do Parque Escolar Público Municipal

No 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases as **empreitadas de adaptação de habitações para mobilidade condicionada**:

Empreitadas concluídas		
N.º de habitações	Valor Global (aprox.)	Valor unitário (aprox.)
86	108 000,00 €	1 300,00 €

Empreitadas em execução/contratação		
N.º de habitações	Valor Global (aprox.)	Valor unitário (aprox.)
25	36 000,00 €	1 400,00 €

No final do 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases as **empreitadas diversas no âmbito do Parque Escolar Público Municipal**:

Empreitadas concluídas		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Costa Cabral	Construção de prédio de apoio no edifício polivalente	340 000,00€
Irene de Lisboa	Instalação de reforço da rede de geodrenos	
Viso	Construção de cobertura	

Empreitadas adjudicadas		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Costa Cabral	Reabilitação da cobertura	533 000,00€
Campo 24 de Agosto	Beneficiação do Recreio e da Instalação Sanitária / Vestiário dos Funcionários	
Eugenio de Andrade	Construção de cobertura na sala polivalente	

Empreitadas em contratação		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Leonardo Coimbra Filho	Rapavimentação de pavimento exterior	239 000,00€
Nevogilde	Construção de ligações pedonais cobertas e beneficiação de pavimento	
S. João de Deus	Obras de reabilitação da rede de saneamento	

Projetos Concluídos		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Augusto Lessa	Reabilitação da cobertura	962 000,00€
Irene de Lisboa	Reabilitação da cobertura do pavilhão	
Torrinha	Reabilitação da cobertura	

4.2.2.3. Reabilitação e Manutenção de Outros Edifícios Públicos Municipais

No final do 1.º semestre de 2025, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), estavam nas seguintes fases as **empreitadas nos Outros Edifícios Públicos Municipais**:

Empreitadas concluídas		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Casa do Infante CPCJ das Fontainhas	Beneficiação das condições de acessibilidade Beneficiação das Condições de Acessibilidade do edifício	107 000,00€
Edifício dos Correios	Divisão de Gabinete SL 02.40, instalação de porta no espaço adjacente ao Open Space e alteração de portas no percurso de saída de emergência	
Oficinas Municipais do Carvalhido	Empreitada de trabalhos AVAC	
Pacos do Concelho	Adaptação do piso-1 a mobilidade condicionada	
Rua de Bolhão, 162	Alteração e requalificação do refeitório do edifício	

Empreitadas em execução		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Edifício dos Correios	Reabilitação e Remodelação do Palácio dos Correios: 3.º piso e coberturas	2 174 000,00€
Rua de Baixo nº 5 e Viela do Buraco	Reabilitação do Edifício da Torre na Rua de Baixo nº 5 e 9 e Viela do Buraco, Cooperativa LAMA	

Empreitadas adjudicadas		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Oficinas Monte dos Burgos	Reabilitação da Zona de Lavagens	341 000,00€



Empreitadas em contratação		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Casa de Ponto da Rua do Sol	Requalificação da Casa de Ponto da Rua do Sol	708 000,00€
Cemitério de Agramonte	Reabilitação e Ampliação dos balneários no Cemitério	
Parque da Pasteleira	Colocação de guarda-vento no reservatório do Parque	
Prata dos Ingleses	Demolição/desmantelamento do Bar da Praia dos Ingleses	

Projetos concluídos		
Local	Descrição	Investimento (aprox)
Ateliers de S. Roque	Reabilitação e reconversão do edifício do Centro de Educação Ambiental para Ateliers	2 265 000,00€
Biblioteca Almeida Garrett	Transferência de Espólio	
Cemitério Prado do Repouso	Beneficiação da secretaria, balneários e recolha de resíduos	
Centro Social da Sé	Reabilitação e beneficiação do Centro Social	
Pacos do Concelho	Reabilitação Cobertura	

4.2.2.4.

Intervenção ao Abrigo da Rúbrica de Solidariedade Social

No final do 1.º semestre de 2025, estavam nas seguintes fases as **empreitadas ao abrigo da rubrica "Solidariedade Social"**:

Empreitadas concluídas		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Anlas - Rua J. Espregueira Mendes, 113	Adaptação de espaço para nova instituição	37 000,00 €

Empreitadas em execução		
Local	Descrição	Investimento (aprox.)
Cerco do Porto	Requalificação do edifício 'Espaço Todos'	642 000,00 €

4.2.2.6.

Intervenções ao Abrigo da Rúbrica de Regeneração Urbana

Encontra-se a decorrer a "Operação Lordelo", relativa à construção de 5 edifícios de habitação coletiva, de renda acessível, em Lordelo. As empreitadas nos edifícios C e E encontram-se a decorrer, estando as restantes aos restantes edifícios em fase final de Projeto de Execução.



4.2.4. Manutenção de Equipamentos e Infraestruturas

Os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) encontram-se implementados para os 49 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 93 edifícios classificados como Outros Edifícios Públicos Municipais.

Manutiveram-se as rotinas de inspeção/manutenção de diversos elementos fontes de manutenção, com destaque para os diversos equipamentos e instalações eletromecânicas existentes nos edifícios sob gestão da Domus Social, tais como sistemas de AVAC, Elevadores e Ascensores, Grupos Pressurização e Bombagem, Instalações Elétricas, Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis, SADI, SADIR, SADEI e Closed-Circuit Television (CCTV).

Em termos de manutenção preventiva de equipamentos, a Domus Social assegura os seguintes contratos de manutenção:

Equipamentos e Sistemas		Equipamentos (Quantidade)				
Tipo	Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal e Centros de Saúde	Outros Edifícios Públicos Municipais	Despesa 2025 (Sem Iva)	
AVAC	936	0	235	701	25 378,51€	
Elevadores e Ascensores	143	56	32	55	10 050,32€	
Geradores	9	1	1	7	1 215,00€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	80	31	18	31	4 861,15 €	
Instalações Elétricas	7	-	-	7	Administração Direta (brigadas)	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	164	808	1 114	22 585,41€	
	SADI	20	49	51		
	SADIR	1	49	50		
	CCTV	-	-	17		
	SADEI	8	-	-		8
Coletores Solares	1072	1072	-	-	39 369,62€	
Cisternas/Reservatórios	13	7	3	3	1 217,16 €	

No ano de 2025 verificou-se uma **redução pontual nos custos da manutenção corretiva**, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Custos com Manutenção Corretiva			
Contrato	1º semestre de 2024	1º semestre de 2025	Variação (%)
AVAC	24 253,73 €	4 403,99€	-81,8 %
Elevadores e Ascensores	46 632,88 €	62 734,28 €	+34,5%
Grupos Pressurização e Bombagem	14 673,99 €	8 997,07 €	-38,7 %
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	29 461,27 €	1 564,00 €	-94,7 %
Instalações Elétricas	-	Administração Direta (brigadas)	-
Coletores solares	32 349,17 €	28 331,05 €	-12,5 %
Total	147 391,04 €	106 030,39 €	-28,1%

Relativamente à **manutenção corretiva que não se encontra incluída nos contratos em vigor**, durante o primeiro semestre do ano de 2025, os custos associados foram os seguintes:

Custos com Manutenção Corretiva		
Fora de contrato	2025	
AVAC	80 280,76€	
Elevadores e Ascensores	6 190,38€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	1 235,90€	
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	2 850,00 €	
Total	90 557,04 €	

No âmbito da promoção e melhoria da habitação pública no município, a Domus Social assumiu um papel preponderante na gestão das candidaturas efetuadas ao Programa 1.º Direito e Aviso de Publicação N.º 01/CO2-401/2021 Investimento RE-C02-401 do PRR, na sequência da Estratégia Local de Habitação (ELH) e do Acordo de Colaboração (AC) celebrado em 2020 entre o MP e o IHRU.

Assim, neste 1.º semestre de 2025, foi submetida uma nova candidatura ao 1.º Direito, relativa à reabilitação de casas devolutas, designadamente de 33 famílias, com um valor estimado de 391 109,98 €. Foram também assinados 8 Termos de Responsabilidade e Aceitação, correspondendo a um valor aproximado de 8 milhões €.

Adicionalmente, foram instruídos 3 pedidos de desembolso, correspondendo a um valor estimado de 1 milhão de euros. Paralelamente à receção, pelo MP, do adiantamento de 25% das 16 candidaturas com Contrato/Termo assinado, correspondendo ao valor de 3 073 472,35 €.

Em suma, encontram-se atualmente em curso 27 candidaturas, prevendo-se o alojamento de cerca de 493 famílias, das quais 235 já se encontram efetivamente alojadas. Estas candidaturas totalizam um investimento aproximado de 25 milhões de euros, no entanto, até à data, apenas 16 foram aprovadas/contratualizadas, correspondendo a um valor estimado de 14 278 761,17 €.

37

Candidaturas

433

Famílias

14 278 761,17 €

Valor estimado

SICA	Projetos	Fase candidatura	Atividade 1º Semestre 2025	Fase projeto	Nº lugares candidatos	C Total s/IVA	C Ajustamento 25%
59743	54 fogos devolutos	Desembolho	25% de adiantamento	Famílias alojadas	54	646.040,69 €	172.017,99 € (c/IVA)
61282	R. de D. João IV, 792	Desembolho	Submissão desembolho + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	5	677.242,09€	182.976,72 € (c/IVA)
60820	6 fogos devolutos	Desembolho	Submissão desembolho + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	6	66.644,48 €	17.737,16 € (c/IVA)
61241	23 fogos devolutos	Desembolho	Submissão desembolho + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	23	283.040,26 €	75.343,68 € (c/IVA)
62098	40 fogos devolutos	Contrato assinado	Preparação desembolho + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	40	445.210,13 €	119.009,31 € (c/IVA)
62137	28 fogos devolutos	Contrato assinado	Preparação desembolho + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	28	315.293,84 €	84.576,61 € (c/IVA)
63366	R. Barbosa de Castro, 101-14	Termo assinado	25% de adiantamento	Famílias alojadas	1	101.953,56 €	27.683,98 € (c/IVA)
63213	Barro de S. João de Deus	Termo assinado	25% de adiantamento	Famílias alojadas	15	1.719.254,37€	459.186,84 € (c/IVA)
67285	Barro Social da Arábida	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	10	1.298.487,67 €	324.621,92 € (c/IVA)
65212	Colónia Viveiro Campos	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	8	1.724.743,59 €	431.185,90 € (c/IVA)
63371	R. de Tomás Gonzaga, 43-45	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	3	496.861,00 €	124.215,25 € (c/IVA)
67875	R. de Zeca Afonso	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Obra terminada	5	625.900,41 €	156.725,10 € (c/IVA)
67887	R. de S. Brás, 251-263	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	5	622.093,75 €	158.523,44 € (c/IVA)
63369	R. de S. Miguel, 45-51	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	8	1.619.929,52 €	404.982,38 € (c/IVA)
66986	Barro da Tapada	Submetida	-	Em construção	25	2.277.340,09 €	-
66983	R. de Tomás Gonzaga, 16-38	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Em construção	8	1.078.687,04 €	269.671,76 € (c/IVA)
66985	R. dos Pillares	Submetida	-	Contratação empreitada	11	1.326.285,00 €	-
66984	R. de Climo de Vila, 113	Submetida	-	Revisão de projeto	8	1.104.900,00 €	-
66998	R. de Cofeireira, 14-16	Submetida	-	Projeto licenciamento	2	300.050,00 €	-
66997	R. de Baixo, 11	Submetida	-	Em construção	3	253.202,33 €	-
66996	R. de Arménia, 73	Termo assinado	Termo assinado + 25% de adiantamento	Famílias alojadas	2	272.056,45 €	68.014,11 € (c/IVA)
66995	Trav. S. Nicolau	Submetida	-	Contratação empreitada	3	186.639,01 €	-
66994	Trav. do Barrodo	Submetida	-	Contratação empreitada	1	191.180,00 €	-
66993	R. Cavalheiros, 137-149	Submetida	-	Contratação empreitada	14	1.852.169,90 €	-
66991	Barro do Bom Sucesso	Submetida	-	Em construção	84	4.678.167,36 €	-
59648	28 fogos devolutos	Submetida	-	Famílias alojadas	28	137.900,93 €	-
X000X	A (33 fogos devolutos)	Submetida	Submissão de candidatura	Famílias alojadas	33	391.109,98 €	-
TOTAL					598	24.693.413,42 €	3.073.472,38 €

Neste período manteve-se também a regular monitorização das 7 candidaturas submetidas pela Domus social, através do MP ao PRR – Plano de Ação da Operação Integrada do Território de Intervenção (PAOTI) Área Metropolitana do Porto - Centro Oriental, integrado no Investimento RE-C03-06.03 - "Operações Integradas em Comunidades Desfavorecidas na Área Metropolitana do Porto" (Avisos N.º 01/ C03-06.03/2022 e N.º 02/C03-06.03/2023 Fase 2 - 2.ª Edição).

Estas candidaturas visam a concessão de financiamento para projetos promovidos por diferentes áreas da Domus Social, num investimento total estimado, após reprogramação financeira efetuada em fevereiro de 2025, de 1 864 538,94€.

ID Candidatura	Projeto	Data Submissão	Data Contrato	€ Elegível aprovado (s/IVA) - fev. 2025	€ Executado (s/IVA)	% € Execução
3010	Atelier de Férias - Arte Urbana	2022-12	01/08/2023	45 855,00 €	35 665,00 €	77,8%
3011	Residências Artísticas	2022-12	30/06/2023	209 585,00 €	132 200,00 €	65,9%
3012	Envelhecer XXI	2022-12	30/06/2023	109 780,00 €	54 970,00 €	50,1%
3013	Arte Urbana - O Futuro nas tuas mãos	2022-12	01/08/2023	245 922,92 €	191 273,65 €	77,8%
3043	Especo Todos	2022-12	30/06/2023	885 436,81 €	710 335,95 €	80,2%
7648	Casa Viva "Uma casa com vista para o Futuro"	22/12/2023	03/07/2024	36.810,63 €	0,00€	0,0%
7642	Envelhecer XXI - infraestrutural	22/12/2023	03/07/2024	340.148,59 €	18.731,40 €	5,5%
TOTAL				1 864 538,94 €	1 143 176,20 €	61,3%

No âmbito do Aviso n.º 9/C03-02/2024 – Programa de Intervenção em Habitações (PIH) - Investimento RE-C03-02: Acessibilidades 360º - PPR, que tem como objetivo apoiar a intervenções que melhorem as condições de acessibilidade em habitações para pessoas com deficiência e/ou incapacidade permanente, no primeiro semestre do ano foram aprovadas as 6 candidaturas submetidas pela empresa anteriormente.

Apesar das restantes candidaturas a fontes de financiamento, nas quais o município é o beneficiário final, neste caso é a Domus Social que assume essa posição, recebendo a comparticipação correspondente a 62 477,20 €, referente ao total das seis candidaturas.



SIGA	Morada	Fase Candidatura	Data submissão	Data aprovação	Intervenções elegíveis	Fase projeto	Valor do investimento	Valor elegível
13999	Barro Faleão 10-4b-12	Aprovada	2024-12-12	2025-06-06	Instalação sanitária; alargamento de valor de portas; portas interiores; plataforma elevatória.	Obra concluída	15 140,70 €	14 288,78 €
14001	Barro Faleão 11-12b-11	Aprovada	2024-12	06/06/2025	Barra de apoio.	Obra concluída	1 142,24 €	287,48 €
14002	Barro Moreira 4-19-1/c dft	Aprovada	2024-12	03/06/2025	Plataforma elevatória; rampa.	Obra concluída	14 017,00 €	14 017,00 €
14004	Barro Moreira 10-64-1/c dft	Aprovada	2024-12	06/06/2025	Instalação sanitária; barra de apoio; alargamento de valor de portas; portas interiores; plataforma elevatória.	Obra concluída	22 740,29 €	11 378,10 €
14007	Barro Moreira 12-47-1º esq	Aprovada	2024-12	06/06/2025	Instalação sanitária; barra de apoio; alargamento de valor de portas; portas interiores; rampa.	Obra concluída	12 508,45 €	12 508,45 €
14008	Rua D. João IV nº 742 R/C	Aprovada	12/12/2024	06/06/2025	Instalação sanitária; alargamento de valor de portas; portas interiores; plataforma elevatória; selagem de dombo.	Obra concluída	9 997,55 €	9 997,55 €
TOTAL							75 553,23 €	62 472,29 €

Ainda no âmbito deste programa de financiamento, mas ao abrigo do Aviso PRR n.º 04/C03-02/2023 – Investimento RE-C03-102: Acessibilidades 360º – Programa de Intervenções em Edifícios Públicos (PIEP), o GEP assumiu o acompanhamento da gestão das três candidaturas submetidas pelo Município do Porto relativas a projetos de intervenções a realizar pela Domus Social, em diferentes estruturas e equipamentos municipais. As intervenções previstas no âmbito da melhoria de acessibilidades destes edifícios incorporam colocação de rampas de acesso ou faixas antiderrapantes em rampas e adaptações de instalações sanitárias. Cada candidatura prevê um apoio financeiro até ao montante máximo de 13.000,00€, por imóvel, edifício, fracção ou equipamento.

A tabela infra reflete o ponto de situação das candidaturas e respetivos valores de investimento previstos ou executados e valores comparticipados:

SIGA	Morada	Fase Candidatura	Fase Candidatura	Data submissão	Data aprovação	Intervenções elegíveis	Fase projeto	Valor do investimento	Valor elegível
7582	Julgados de Paz	12/12/2023	06/01/2025	Conclusão empreitada	31/12/2025	100%	7 500,00 €	6 350,00 €	1 905,00 €
8089	CPCJ das Fontainhas	15/01/2024	09/12/2024	Concluída	03/03/2025	100%	7 500,00 €	7 350,01 €	2 285,00 €
8115	Casa do Infante	15/01/2024	10/12/2024	Concluída	30/06/2025	100%	14 800,00 €	12 024,02 €	3 607,21 €
TOTAL - Investimento Elegível Aprovado							29 800,00 €	25 729,03 €	7 717,21 €

Ainda no âmbito da gestão de candidaturas e fontes de financiamento, mas neste caso em representação da entidade financiadora (o Município do Porto), a Domus Social, no 1.º semestre de 2025, deu continuidade à gestão do Programa de Intervenção em Habitações – Nívelar (Regulamento n.º 697/2024), promovendo a concessão de apoios para a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade em habitações/edifícios de residentes no município com deficiência e/ou incapacidade permanente. Este programa conta com uma dotação orçamental anual de 50.000€, com apoio até 7.500€ por habitação, abrangendo 100% das despesas elegíveis.

Até esta data, foram submetidas na Domus Social um total de 9 candidaturas. Destas, 6 transitaram do ano 2024, tendo sido instruídas 3 no ano 2025. Ressalte-se que 2 foram excluídas por não darem cumprimento à legislação aplicável. Das restantes 6 candidaturas aprovadas, 3 foram arquivadas, 2 desabitadas a verba inicialmente aprovada por desistência dos candidatos, decorrendo prazo para execução e conclusão das intervenções de 3 candidaturas, estimando-se um valor total de comparticipação de 14.125,55 €.

Está em curso a avaliação de 1 última candidatura rececionada.

N.º candidatura	Data Receção Candidatura	Intervenções propostas	Ano dotação orçamentada	Valor orçamentado	Valor elegível aprovado	Execução da intervenção	Estado Candidatura
PRC_NIV-000002	09/07/2024	Alargamento portas, abertura parede, pinhais e portas correr	2024	9.129,89 €	7 500,00 €	Não executada por desistência do beneficiário	Arquivada
PRC_NIV-000005	26/07/2024	Plataforma elevatória zonas comuns	(rejeição por não cumprimento legislação segurança contra incêndios)				Excluída
PRC_NIV-000006	26/07/2024	Plataforma elevatória zonas comuns	(rejeição por não cumprimento legislação segurança contra incêndios)				Excluída
PRC_NIV-000007	02/08/2024	Adaptação IS, alargamento portas	2025	2 340,00 €	943,00€	Não executada por desistência do beneficiário	Arquivada
PRC_NIV-000008	05/08/2024	Plataforma elevatória zonas comuns + adaptação WC (base de duche)	2025	5 395,00 €	1 945,00 €	Em curso	Previsão de conclusão obra: 03/01/2026
PRC_NIV-000009	07/08/2024	Adaptação instalação sanitária; pinhais, demarcações	2025	4 660,55 € (elegível)	4 660,55 €	Em curso	Previsão de conclusão obra: 05/08/2025
PRC_NIV-000010	10/01/2025	Adaptação instalação sanitária	2025	10 429,00 €	7 500,00 €	Em curso	Previsão de conclusão obra: 27/10/2025
PRC_NIV-000011	11/02/2025	Plataforma elevatória zonas comuns	2025	13 440,00 €	7 500,00 €	Não executada por desistência do beneficiário	Arquivada
PRC_NIV-2025-0003	14/04/2025	Plataforma elevatória zonas comuns	2025	9 956,78 €		Em avaliação	Aguarda-se entrega de documentos obrigatórios em falta na candidatura
Total prevista comparticipação a 16/07/2025				14 125,55 €			

Projetos de Investigação e Desenvolvimento (I&D) financiados

No 1º semestre de 2025 a Domus Social deu continuidade à sua participação, enquanto membro do consórcio, no projeto CommuniCity: Innovative Solutions Responding to the Needs of Cities & Communities, que visa a co-criação de soluções tecnológicas orientadas à resolução de desafios das comunidades mais vulneráveis.

Este projeto, com duração de 3 anos (setembro 2022 a setembro 2025) é financiado na totalidade pelo Programa HORIZON com cerca de 5.000.000,00 €, e a Domus Social conta como dotação global de 72.587,50 €, dos quais, no período em análise, executou 10.061,93 €. Assim, durante estes seis meses, a empresa apoiou o desenvolvimento de 11 projetos-piloto resultantes da terceira open call, em resposta a desafios nas áreas do envelhecimento saudável, educação, eficiência energética, mobilidade, economia circular, cultura, literacia digital e empregabilidade.

A Domus Social integra também o consórcio do projeto Direito à Cidade, financiado pelo Programa Erasmus+ (KA1 – Mobilidade Individual para Aprendizagem), que promove a interação entre diferentes instituições de ensino superior (IES), por via de mobilidades, incentivando o conhecimento e competências numa perspetiva crítica da reflexão em torno da sustentabilidade das cidades contemporâneas e os seus direitos fundamentais. A empresa é financiada, no total, em 6.506,60 € para o acompanhamento do projeto ao longo de 6 anos (2021-2027), tendo a responsabilidade de contribuir na conceção dos Blended Intensive Programmes (BIP) – conjunto de atividades académicas e culturais condensadas numa semana, destinadas a estudantes internacionais que visitam o país para o propósito. No período em análise decorreram três BIP's, um em Lisboa, um em Santa Maria da Feira e um no Porto.

O projeto DASH, financiado pelo programa HORIZON (ação Marie Skłodowska-Curie Staff Exchanges) com 671.600,00 €, visa a partilha de experiências e produção de conhecimento, a nível internacional, intersectorial e interdisciplinar, com foco na provisão e gestão de habitação social e acessível. Enquanto membro deste consórcio, durante o passado semestre, a empresa planeou e executou dois momentos de intercâmbio: a participação de quatro elementos da Domus Social no seminário anual DASH, em Estugarda e Tübingen entre 19 e 23 de maio; a visita ao Porto de um investigador dinamarquês, entre 28 e 30 de abril. O projeto tem a duração de 4 anos e a empresa com uma dotação global de 20.500,00€, dos quais, no 1º semestre de 2025, executou 2.104,28 €.



5

SUSTENTABILITÀ E INNOVAZIONE



Ser reconhecidos por impulsionar o crescimento sustentável do parque habitacional comprometendo-nos a revitalizar e a assegurar condições habitacionais dignas. Visamos a excelência na manutenção e reabilitação de todo o patrimônio edificado do município. Desta forma, contribuímos diariamente para a melhoria da qualidade de vida dos nossos municípios.

No 1.º Semestre de 2025, a Domus Social reforçou a sua visão de futuro através da sustentabilidade regenerativa, um modelo que vai além da mitigação, apostando na restauração de sistemas sociais e ecológicos, com criação de valor duradouro.

Ação desenvolve-se em três eixos estratégicos:

- **Liderança transformadora** – metalização das estruturas para uma cultura de inovação, colaboração e crescimento rápido. Líderes inspirados para decisões conscientes e eficazes, com foco na eficiência, coragem e no impacto positivo na vida dos cidadãos.
- **Estratégia regenerativa** – substitui o modelo com os QRS, o Impacto da Performance e o Plano de Ação Estratégica das Cidades. Caracteriza-se por: 1) foco na preparação de um plano estratégico, baseado em dados e na criação de habilidades locais; 2) diálogo.
- **Inovação com propósito** – busca a inovação técnica e social, em conjunto com a inovação, a educação e a cultura, a fim de que as organizações e instituições possam criar e implementar soluções inovadoras. Se trata de um modelo baseado em

É tempo de agir, liderar e regenerar — com visão sistêmica e mudança de cultura para os colaboradores e estudantes.

Em paralelo, consolidamos a execução de atividades estratégicas, com impacto significativo na organização, e nos projetos que desenvolvemos, tanto no âmbito do Sistema de Gestão, como no desenvolvimento de projetos alinhados com a Estratégia de Sustentabilidade Regenerativa.

Entre as principais ações, destacam-se:

A renovação das certificações pela entidade certificadora SGS através da emissão dos respetivos Certificados de Conformidade, no âmbito da Gestão da Qualidade e da Gestão do Ambiente, bem como a manutenção das certificações em Saúde e Segurança no Trabalho e em Responsabilidade Social, atestam o cumprimento rigoroso dos requisitos estabelecidos pelos diferentes referenciais. Estes resultados reafirmam o compromisso da Dornus Social com a excelência e evidenciam as boas práticas implementadas em toda a organização.

A Inovação, considerando os resultados obtidos com especial impacto no conhecimento interno, na inovação social e na qualidade e eficiência do trabalho público prestado, dinamizado, em articulação estreita com as áreas da empresa determinantes neste âmbito, contribui para a mudança indispensável para se alcançar os ODS, nomeadamente a dupla transição ecológica e digital. Foram diversos os eventos nos quais a empresa participou, com o objetivo de realizar benchmarking nacional e internacional, aplicando as melhores práticas e ideais na Domus Social. As vantagens dessas participações, para lá da experiênciação de novas realidades e do conhecimento científico, proporcionaram o aumento da visibilidade da empresa e oportunidades de networking, entre outras.

Continuidade da interação e apoio
aos vários interlocutores de projetos
relevantes promovidos pelo MP: Pacto
do Porto para o Clima, Contrato de
Cidade Climática, Plano Municipal
de Ação Climática, Relatório de
Desenvolvimento Sustentável, projeto
“WAKE UPI”, no âmbito do programa
Pilot Cities NZC, soluções baseadas na
natureza (NBS) no âmbito do programa
SMART CITIES, Comunidade Energética
Internacional.

Inquéritos de Satisfação

A **auscultação da opinião das partes interessadas representa um instrumento importante para a Domus Social**, uma vez que permite aferir o grau de satisfação relativamente aos serviços prestados, constituindo uma importante ferramenta para a melhoria contínua das práticas da empresa e um contributo indispensável para um serviço público, mais eficaz e mais eficiente.

Atendimento Presencial GIM

N.º de Inquéritos
181

95,0 %
Muito Satisfeito
+ Satisfeito

5,0 %
Insatisfeito
+ Muito Insatisfeito

86,5 %
Muito Satisfeito

3,7 %
Insatisfeito

8,2 %
Satisfeito

1,3 %
Muito Insatisfeito

...trata-se de uma prática estruturante para garantir a proximidade, a qualidade e a confiança no serviço público prestado

De acordo com os resultados obtidos e visíveis nas figuras abaixo, 95% dos inquiridos, utilizadores do GIM, manifestam-se muito satisfeitos com o atendimento presencial e 95%, muito satisfeitos com o atendimento telefónico.

Atendimento Telefónico GIM

N.º de Inquéritos
174

95,0 %
Muito Satisfeito
+ Satisfeito

5,0 %
Insatisfeito
+ Muito Insatisfeito

88,3 %
Muito Satisfeito

3,2 %
Insatisfeito

6,7 %
Satisfeito

1,8 %
Muito Insatisfeito

Os inquéritos de satisfação, e respetivo tratamento, foram realizados pela empresa Qmetrics, Lda., em nome da Domus Social, tendo em vista a obtenção de dados mais robustos e transparentes, contribuindo o seu estudo e análise para a melhoria contínua do serviço público prestado.

Para a avaliação em causa, os inquiridos têm a opção de escolha entre 10 níveis de medição de satisfação, onde 1 representa o nível mais baixo e o 10 o mais elevado, sendo que uma resposta entre 1 e 5 é considerada negativa e entre 6 e 10 positiva. Por sua vez, estes níveis foram associados a uma escala de satisfação, nomeadamente, Muito Insatisfeito (1 a 3), Insatisfeito (4 e 5), Satisfeito (6 e 7) e Muito Satisfeito (8 a 10).

A Domus Social realima, assim, que a auscultação da satisfação dos seus inquilinos e de outras partes interessadas, é mais do que um exercício de medição: trata-se de uma prática estruturante para garantir a proximidade, a qualidade e a confiança no serviço público prestado. Ao integrar estes resultados nos processos de melhoria contínua, a empresa reforça a sua responsabilidade na construção de cidades mais inclusivas e resilientes (ODS 11) e no fortalecimento de instituições transparentes, eficazes e próximas das pessoas (ODS 16). Neste sentido, cada inquérito constitui não apenas um retrato da experiência do presente, mas também um instrumento de transformação para um futuro mais sustentável e justo.

6

COMUNICAÇÃO



Estas ações contribuíram para consolidar a imagem da Domus Social como entidade de referência na gestão da habitação social, promovendo uma comunicação transparente, inovadora e alinhada com os objetivos estratégicos da empresa municipal.

Comunicação

No primeiro semestre de 2025, a Domus Social atuou sobretudo em quatro frentes estratégicas: o reforço da presença digital, através da atualização regular dos canais oficiais, da produção de conteúdos multimídia e do aumento do alcance e da interação com os cidadãos; a gestão da relação com os media, assegurando a divulgação atempada de informação relevante e contribuindo para uma imagem positiva da empresa junto da opinião pública; a produção de campanhas de sensibilização e iniciativas de comunicação interna, promovendo a cultura organizacional, o alinhamento com os valores da Domus Social e a valorização dos colaboradores; e o apoio à realização de eventos institucionais e comunitários, garantindo a visibilidade das ações e a promoção da habitação social como eixo estratégico para um Porto mais justo e inclusivo.

Entre as iniciativas mais relevantes destacam-se campanhas de sensibilização e informação pública, como o Porto Solidário, os projetos com apoio PRR "Arte Urbana – o Futuro nas Tuas Mãos" e "Querido Planeta Azul", bem como a organização do workshop "Sustentabilidade Regenerativa – do Projeto à Construção". Foi igualmente assinalado o lançamento do livro "20 anos a fazer do Porto casa" e da exposição associada "Por dentro as casas são pessoas", iniciativas que valorizaram o percurso da Domus Social e reforçaram a sua identidade institucional.

No segundo trimestre, merecem particular relevo as campanhas "Ao Ritmo do Bairro – edição de Placots" e "A Melhor Entrada", a apresentação final do projeto "Querido Planeta Azul" no Coliseu do Porto e a presença no International Social Housing Festival, em que a Domus Social marcou a agenda internacional com cinco apresentações sobre habitação social. A atuação no Primavera Sound Porto reforçou a aproximação da empresa a públicos diversificados, através de dinâmicas criativas de comunicação.

Paralelamente, a equipa assegurou uma produção regular e diversificada de conteúdos, incluindo artigos, newsletters, reportagens fotográficas, vídeos e discursos, garantindo uma comunicação eficaz com diferentes públicos-alvo – munícipes, inquilinos e colaboradores. No conjunto do semestre, o website da Domus Social registou mais de 43 mil utilizadores e cerca de 390 mil eventos, refletindo o aumento do tráfego e da procura de informação. A página institucional no LinkedIn ultrapassou os 5.500 seguidores, somando mais de 70 mil interações e cliques nas publicações, enquanto as newsletters digitais continuam a crescer na sua base de contactos, com taxas de abertura médias superiores a 60%.





RECURSOS HUMANOS



Recursos Humanos

Na Domus Social apostamos nas nossas pessoas, no seu potencial profissional e emocional, e, crescemos todos os dias...

Num contexto cada vez mais exigente, a Domus Social aposta na melhoria dos processos de recrutamento, a comunicação interna eficaz e a promoção da diversidade e inclusão foram igualmente áreas prioritárias, alinhadas com a visão estratégica da empresa.

Projetos e Obras

Em 2024, a Domus Social definiu prioridades estratégicas que refletem a responsabilidade em manter os valores da excelência, promovendo o crescimento sustentável, o respeito à igualdade salarial (GLE), o Health & Safety Plan e a diversidade. Em 2025, os nossos pontos de melhoria na implementação do Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) e a melhoria da nossa estrutura organizacional, através da criação de um novo departamento de apoio administrativo, foram as principais prioridades.

Manter e melhorar o ambiente de trabalho, promovendo a inclusão e a diversidade, e a sustentabilidade, foram as principais prioridades da Domus Social.

Com a implementação do plano de melhoria da qualidade, a Domus Social promoveu a melhoria da qualidade dos serviços e a satisfação dos clientes, através da implementação de processos de melhoria contínua.

A/

Entrada de Colaboradores

No primeiro semestre de 2025, foi necessário reforçar áreas da empresa que, por via do alargamento do seu âmbito de atuação, viram-se forçadas a recrutar de forma a fazer face às constantes solicitações do nosso acionista.

Área	Categoria	Admissões
Direção da Gestão do Parque Habitacional	Técnico Superior	1 (***)
	Técnico Superior	1 (**)
	Técnico Superior	1 (**)
Direção de Manutenção	Técnico Superior	1 (*)
	Encarregado Operacional	1 (**)
	Encarregado Operacional	1 (*)
Direção de Projetos e Obras	Técnico Superior	1 (***)
	Estágio Profissional	1 (****)

- / Substituição direta de trabalhadores (*);
- / Nova contratação (**);
- / Substituição de colaborador de baixa (***);
- / Outras Situações (****);

B/ Saída de Colaboradores

Área	Categoria	Saídas
Direção de Atendimento Geral e Sistemas de Informação	Técnico Especializado	1
	Técnico Superior	1
	Técnico Especializado	2
Direção da Gestão do Parque Habitacional	Técnico Superior	1
	Encarregado operacional	1
Direção de Manutenção	Técnico Superior	1
Sustentabilidade e Inovação	Técnico Superior	1
Total Global		7

C/ Quadro de Pessoal

A 30 de junho de 2025 a distribuição dos colaboradores da Domus Social apresentava-se assim:

Área	Coordenação	Categorias Profissionais	Nº Colaboradores
Conselho de Administração	NA	Vice-Presidente	1
		Vogal do Conselho de Administração	1
Secretariado	NA	Técnico Superior	1
Gestão de Pessoas	NA	Técnico Superior	3
		Técnico Especializado	1
Comunicação	NA	Técnico Superior	3
Sustentabilidade e Inovação	NA	Técnico Superior	2
		Técnico Superior	3
Contratação Pública e Aproveitamento	NA	Técnico Especializado	2
		Assistente Técnico	1
		Canalizador	1
		Técnico Superior	4
Estudos e Planeamento	NA	Técnico Superior	4
		Estágio Profissional	1
Direção Jurídica	NA	Técnico Superior	7
Direção Financeira	NA	Técnico Superior	1
		Técnico Superior	1
Direção de Atendimento Geral e Sistemas de Informação	Gabinete do Inquilino Municipal	Técnico Especializado	7
		Assistente Técnico	2
	Secretaria-Geral	Assistente Administrativo Especialista	1
		Assistente Técnico	4
Arquivo		Técnico Superior	1
		Assistente Técnico	2
Sistemas de Informação		Técnico Superior	4

Direção da Gestão do Parque Habitacional	NA	Técnico Superior	3
	Gestão Administrativa	Técnico Superior	1
		Técnico Especializado	3
		Assistente Administrativo Principal	2
	Gestão Processual e Fiscalização	Técnico Superior	5
		Técnico Especializado	4
		Técnico Contabilidade Administração 1ª classe	1
	Gestão de Condomínios	Técnico Superior	7
	Gestão de Ocupações	Técnico Superior	8
	NA	Técnico Superior	2
Direção de Projeto e Obras	Gestão de Projeto	Técnico Superior	9
		Técnico Especializado	3
	Gestão Empreendimentos	Técnico Superior	10
		Técnico Especializado	3
	Gestão da Pós-Construção e Cadastro	Técnico Superior	5
		Assistente Técnico	1
		Técnico Especializado	1
	NA	Técnico Superior	5
		Assistente Técnico	3
	Gestão de Manutenção de Edifícios do Parque Habitacional	Técnico Superior	3
Direção da Manutenção		Encarregado Operacional	5
		Assistente Técnico	2
		Técnico Superior	2
	Gestão de Manutenção de Edifícios Municipais e Intervenções de Proteção Civil	Técnico Profissional	1
		Encarregado Operacional	3
		Assistente Operacional	4
		Operador Qualificado	1
		Técnico Superior	2
	Coordenador da Gestão de Manutenção de Edifícios do Parque Habitacional	Encarregado Operacional	2
		Técnico Profissional	1
		Assistente Técnico	2
		Assistente Operacional	2
	Total		164

D/

Vínculos Laborais

Os 164 colaboradores distribuem-se de acordo com a tabela abaixo:

Vínculo Laboral	Nº de Colaboradores
Colaboradores com Contrato de Trabalho Sem Termo	145
Colaboradores com Contrato de Trabalho a Termo Certo e/ou Incerto	3
Colaboradores Cedência Interesse Público	15
Estágio Profissional	1

No primeiro semestre de 2025 foram realizadas 39 ações de formação, o que representou 2485,6 horas e foram envolvidos 155 colaboradores da empresa. Para o cálculo do número de ações realizadas foram excluídas todas as ações de formação de Acolhimento e Integração.

39	Ações de formação realizadas	2 485,6	Horas	155	colaboradores da empresa envolvidos
A totalidade das ações realizadas abrangeram as seguintes áreas do conhecimento:					
Comportamental		Jurídica		Sustentabilidade	
Técnica		Financeira		Saúde e Segurança no trabalho	

A Domus Social mantém a Saúde e Segurança no Trabalho (SST) como um eixo estratégico para a sustentabilidade e sucesso organizacional. A prioridade passa por garantir um ambiente seguro e saudável, promovendo o bem-estar dos/as colaboradores/as e assegurando o cumprimento rigoroso das normas e das boas práticas.

Em 2025, a aposta na SST foca-se numa política de maior proximidade com as pessoas, através de uma presença reforçada do Técnico Superior de Segurança no Trabalho (TSST) nos locais de trabalho. Esta atuação no terreno visa uma intervenção mais direta e imediata, com o objetivo de acompanhar de forma contínua as atividades, identificar riscos no momento, e promover comportamentos seguros e preventivos.

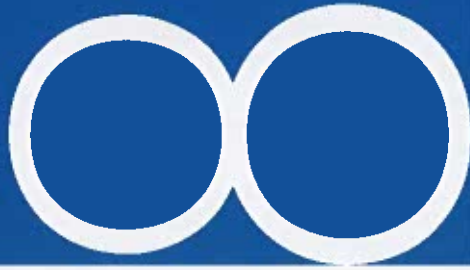
As principais ações desenvolvidas incluem:

- 1) **Acompanhamento** de proximidade nos locais de trabalho, permitindo uma abordagem mais preventiva e orientada para a resolução imediata de situações identificadas.
- 2) **Investimento** contínuo na ergonomia dos postos de trabalho, minimizando o risco de lesões e promovendo o conforto físico dos/as colaboradores/as.
- 3) **Campanhas** de sensibilização e promoção de estilos de vida saudáveis, com foco no equilíbrio entre vida pessoal, profissional e familiar através de iniciativas de bem-estar físico e mental.

No 1.º semestre de 2025, a prioridade foi clara: aproximar ainda mais a área da SST das pessoas, no terreno, com um acompanhamento contínuo e personalizado, consolidando uma cultura de segurança sólida e alinhada com a estratégia de crescimento sustentável da Domus Social.



RESPONSABILIDADE SOCIAL



Responsabilidade Social

Salientando-se a preocupação constante do MP e da Domus Social no acompanhamento e monitorização das situações de particular vulnerabilidade e as dificuldades sociais de algumas famílias do MP e no sentido de fazer face às carências existentes, a Domus Social tem desenvolvido diversos projetos de cariz social, os quais passamos a destacar:

O Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social- Eixo Apoio à Habitação, criado pelo MP, completa, este ano, uma década de existência.

Este programa visa apoiar pessoas e famílias com graves dificuldades financeiras, atribuindo-lhes um subsídio mensal que lhes permita assegurar o pagamento da renda da casa ou da prestação bancária para a aquisição de habitação própria e permanente.

Integrando três eixos de apoio prioritário, este fundo de apoio à habitação, auxilia a vertente de apoio à habitação, apoio e inclusão dos cidadãos com deficiência e apoio a Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) e instituições sem fins lucrativos.

O eixo de "Apoio à Habitação" destina-se a apoiar pessoas ou famílias com dificuldades económicas e em situação de emergência habitacional grave, designadamente as que se encontram a aguardar disponibilidade de habitação social ou sem capacidade para assegurar o pagamento da prestação bancária ou da renda.

Em março de 2024, foi lançada a 13ª edição. Até ao momento, foram rececionadas 1430 candidaturas a 1363 famílias que se candidataram a esta edição já têm o seu processo analisado, estando já um número significativo de candidatos a receber o apoio deste programa, cerca de 900.

Para estes agregados, a renda da casa corresponde, em média, a uma despesa de 430 euros, sofrendo um aumento médio mensal de cerca de 30 euros em relação à edição anterior.

O rendimento médio mensal é de 780 euros, enquanto na 12ª edição era de 652 euros, o que significa que se mantém a tendência de mais de metade dos rendimentos destas famílias estarem alocados ao pagamento da habitação.

Verifica-se ainda, sobretudo nas mais recentes candidaturas, uma tendência para a diminuição ou mesmo para a cessação da atribuição de outros apoios públicos à renda, em particular do Programa Mais Habitação, promovido pelo Governo, pelo que o apoio do Programa Porto Solidário volta a assumir um papel fundamental no auxílio financeiro às famílias que dele beneficiam.

O valor médio do apoio do Porto Solidário que tem sido pago a cada família, para uma taxa de esforço que se situa também na média de 53,80%, é de 211,90 euros.

Desde a criação deste programa e até ao final do primeiro semestre de 2025, o Município do Porto já apoiou quase 7000 famílias num total de cerca de € 20.500.000,00 investidos.

Recorde-se que atualmente, e mensalmente, cerca de 1160 famílias beneficiam do apoio do Porto Solidário.

1191

Famílias com Apoio Mensal

1430

candidaturas à 13ª Edição

430 €

Renda média



Projeto “Porto Importa-se”

Dando continuidade às políticas ativas, destacamos o projeto “Porto Importa-se”, este programa pretende responder a um universo de mais de 2000 pessoas, num processo continuado, formador de uma rede alargada de parceiros e serviços de proximidade. Este projeto vai ao encontro de cidadãos vizinhos com mais 70 anos e casais com mais de 75 anos.

Os casos intervencionados refletem condições de maior vulnerabilidade, como o risco acrescido de isolamento social, maior percentagem de indivíduos a residirem sós, maior expressão do sentimento de solidão, menores níveis de independência na realização de tarefas diárias, maior probabilidade de comprometimento cognitivo e sintomatologia depressiva.

A intervenção direcionada para estas situações mobilizou a realização de várias reuniões com agentes locais, tendo sido verificado que os níveis de isolamento social aumentaram ao longo destas 3 edições.

Alguns números:

- Numa 1ª edição, que decorreu entre 2018 e 2019, foram abrangidos 1 687 idosos isolados com mais de 70 anos e 426 casais de idosos com mais de 75 anos, sem outros familiares no agregado, ou seja, um total de 2 539 idosos. 1 212 pessoas responderam ao inquérito.
- A 2ª edição do projeto, que decorreu entre 2020 e 2021, em pleno período de confinamento, abrangeu 400 idosos isolados e 133 casais de idosos com mais de 75 anos, num total de 666 idosos.
- A 3ª edição do projeto, que decorreu entre 2022 e 2024, teve como foco o follow-up das situações de pessoas idosas já sinalizadas em fases anteriores do projeto, abrangendo também novas situações. Uma das prioridades estratégicas da 3ª edição passou por também se reinvestir na continuidade da construção de parcerias sólidas, assentes nos recursos sociais e locais existentes, com destaque para as Juntas de Freguesia.



Em termos de números globais, de uma amostra de 3 370 idosos, desde a 1ª edição foi possível contactar e visitar cerca de 2 850 idosos durante estas 3 edições.

Visitas Realizadas				
1ª edição	2ª edição	3ª edição (2022)	3ª edição (2023)	3ª edição (2024)
1 499	375	300	300	373
				Total
				2 847

Dos 2847 contactos estabelecidos diretamente com os idosos, ou seja, excluindo os que não foram possíveis de contactar nem presencialmente nem por telefone, 956 não quiseram participar no projeto.

Significa que temos diagnosticados 1889 idosos até à presente data.

Nº de Inquéritos Aplicados			
1ª edição	2ª edição	3ª edição	Total
1 212	235	442	1 889

Acresce que, do trabalho de terreno, e desde 2017, foram identificados 519 casos considerados de intervenção prioritária por diagnóstico de isolamento social severo:

Nº de Casos Sinalizados				
1ª edição	2ª edição	3ª edição (2022)	3ª edição (2023)	3ª edição (2024)
208	115	88	47	61
				Total
				519

Os diagnósticos de caso foram sinalizados, debatidos e intervencionados junto das estruturas de apoio social, nomeadamente, através da realização de reuniões com as Juntas de Freguesia.

Este projeto teve como propósito combater o isolamento e a vulnerabilidade destes idosos, procurando enquadrar as necessidades físicas, mentais, sociais e emocionais com as respostas comunitárias, otimizando e qualificando o processo de envelhecimento, tendo sempre em linha os procedimentos éticos de proteção de dados recolhidos.



Programa “Estamos Juntos”

Em articulação com o Programa “Porto Importa-se”, foi dado início ao Programa “Estamos Juntos” em janeiro de 2023. Trata-se de programa promovido pela CJP dirigido para o mesmo tipo de população do projeto Chave de Ateos, com o qual cessou a relação protocolada. O Programa 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. Assenta em plataforma on-line, onde são introduzidos os processos de todos os beneficiários por parte das entidades sinalizadoras.

Foi assegurado o contacto sistemático por carta, telefonicamente e através de visita domiciliária aos beneficiários do anterior projeto Chave de Ateos, para apresentação do novo Programa e formalização da adesão ao mesmo para os interessados.

Durante o ano, procedeu-se igualmente ao contacto telefónico e visitas domiciliárias a novos potenciais beneficiários com perfil adequado, sinalizados no âmbito do “Porto Importa-se”.

Até ao final de junho de 2025, foram realizados 89 contactos telefónicos e 46 visitas domiciliárias, as quais resultaram na formalização de 34 adesões ao programa e na instalação de 26 equipamentos.

Até ao final de junho de 2025, foram realizados 89 contactos telefónicos e 46 visitas domiciliárias, as quais resultaram na formalização de 34 adesões ao programa e na instalação de 26 equipamentos.



Projeto “Bem-vind@”

No âmbito do processo de realojamento em habitação pública municipal, os agregados familiares candidatos são convidados a participar numa sessão de boas-vindas e de esclarecimento sobre o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional. Esta ação, dinamizada pelas várias áreas de intervenção da Direção de Gestão do Parque Habitacional (DGPH), permite não só um primeiro contacto institucional com os novos inquilinos, como também o esclarecimento dos seus direitos e deveres, reforçando o compromisso com a boa convivência e a preservação do património habitacional.

Este projeto tem como objetivos principais a capacitação das novas famílias, promovendo uma cultura de responsabilidade partilhada na manutenção dos espaços comuns, o reforço da coesão social e territorial, bem como a implementação de uma política habitacional mais próxima e humanizada.

Para além da vertente dirigida aos moradores, esta iniciativa promove também a proximidade entre os próprios técnicos da DGPH, fomentando o trabalho colaborativo entre as diferentes áreas. Esta articulação interna permite desenvolver sinergias, uniformizar práticas e melhorar a resposta técnica às necessidades dos inquilinos, ao mesmo tempo que aprofunda o conhecimento mútuo sobre os procedimentos de cada área.

Complementarmente, os agregados beneficiam de uma visita técnica ao fogo municipal atribuído, que tem como finalidade assegurar um acompanhamento direto do processo de instalação, identificar eventuais necessidades específicas e, a médio prazo, avaliar o impacto da nova habitação na melhoria das condições de vida dos residentes.

Até ao final de junho de 2025, foram realizadas 11 sessões de capacitação, com 117 agregados familiares, resultantes em 98 visitas domiciliárias.



EXECUÇÃO DOS IGP, OBJETIVOS E INDICADORES DE DESEMPENHO



9.2. Contratos Celebrados com a Câmara Municipal do Porto

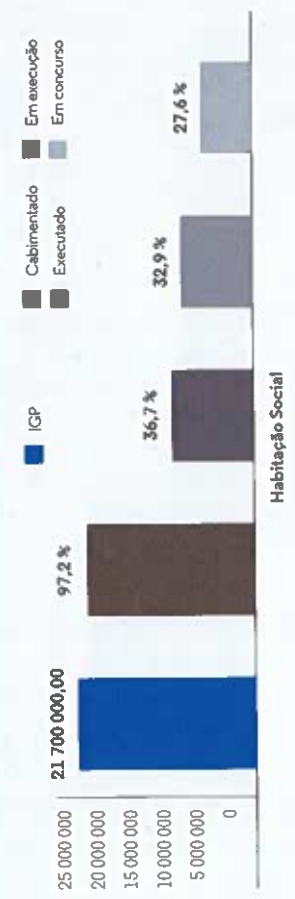
O MP celebrou com a Domus Social, dois Contratos Programa, e dois Contratos de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (abreviadamente Contrato de Mandato) para o ano de 2025, que concretizam e especificam os objetivos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pela autarquia portuense, e definem os termos jurídicos, financeiros e materiais, que enquadram a atividade desta empresa municipal.

Estes contratos estabelecem as responsabilidades e dão suporte financeiro, quer à grande reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal e manutenção e conservação do Parque Escolar Público Municipal e Outros Edifícios Públicos Municipais, quer aos pressupostos de gestão e manutenção do parque habitacional e respetivos indicadores de desempenho.

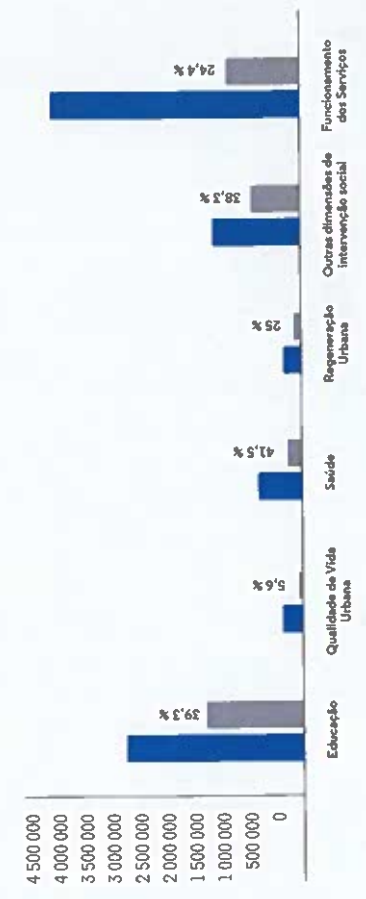
Os gráficos seguintes apresentam a taxa de execução da prestação de serviços, distribuída pelas diversas rubricas do Contrato de Mandato.

Nas rubricas com maior peso e de particular importância no orçamento da Domus Social, a Habitação (onde se inclui a grande reabilitação de bairros de habitação social municipal e a reabilitação do interior de habitações devolutas), a Educação e o Funcionamento dos Serviços, as taxas de execução foram, respetivamente, de 36,7%, 39,3% e 24,4%.

Grande requalificação do Parque de Habitação Pública Municipal e habitação devoluta



Outros serviços para a CMP



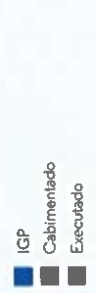
9.1. Gestão e Manutenção do Parque Habitacional

Constituem receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do Parque Habitacional Público Municipal, conforme referido no art.º 25.º dos estatutos da empresa.

As rendas cobradas são destinadas à promoção das ações de gestão e manutenção preventiva e corrente do edifício do Parque Habitacional Público Municipal e à cobertura financeira dos gastos da estrutura de suporte das operações da empresa. A Domus Social, como estrutura especialmente vocacionada para a gestão do parque habitacional e que nela se tem vindo a especializar, deve assegurar que o valor líquido da cobrança de rendas, que ficam na sua disponibilidade, seja suficiente para desenvolver a atividade de manutenção e suportar os gastos da estrutura de funcionamento da empresa.

No âmbito da manutenção e gestão do parque habitacional no 1º semestre de 2025, os IGP preveem o montante de 4 165 000€ (incluindo serviços diversos relacionados com a habitação social municipal, emergências e pequenas intervenções, contratos de manutenção e materiais de armazen utilizados nas respetivas intervenções), com um compromisso atual de 109,4% que tiveram uma execução de 59,9%.

Manutenção e Gestão do Parque de Habitação Pública Municipal



Manutenção corrente habitação

9.3.

Contrato Mandato “Operação Lordelo do Douro”

Foi celebrado em dezembro de 2024, com o MP, um contrato Mandato “Operação Lordelo do Ouro” 2025-2026-2027, ficando a Domus Social vinculada à sua gestão integral. Este contrato constitui um programa de âmbito municipal em que o MP encarrega a Domus Social de, em seu nome e por sua conta, assegurar a construção de 5 edifícios de habitação coletiva para arrendamento na encosta nascente do Vale da Ribeira da Granja em Lordelo do Ouro, onde serão construídos cerca de 300 fogos. O MP encarrega igualmente a empresa da elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos, da realização de estudos e respetivos planos, assim como outras atividades cuja necessidade se venha a verificar neste âmbito.

Durante o 1º semestre de 2025, a **Domus Social executou o montante de 1 588 154,39€ numa dotação de 12 500 000,00€, representando uma taxa de execução de 12,7%.**

9.4.

Contrato Programa “Porto Solidário”

Foi celebrado em dezembro de 2023, com o MP, um contrato programa “Porto Solidário- Fundo Municipal de Emergência Social para a Domus Social 2024-2025-2026”, ficando a Domus Social vinculada à sua gestão integral, no montante global de 7 950 000€. Este contrato constitui um programa de âmbito municipal de apoio a pessoas ou famílias com dificuldades económicas e em situação de emergência habitacional grave, designadamente as que se encontrem em lista de atribuição de fogos em regime de arrendamento apoiado ou que, em função da aplicação das regras disciplinadoras do concurso de inscrição em curso no plano de gestão do parque público municipal, não estão consideradas como prioritárias para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiado.

Durante o 1º semestre de 2025, a **Domus Social executou o montante de 1 021 247,59€ numa dotação de 2 650 000€, representando uma taxa de execução de 38,5%.**

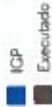
9.5.

Previsão de gastos de funcionamento

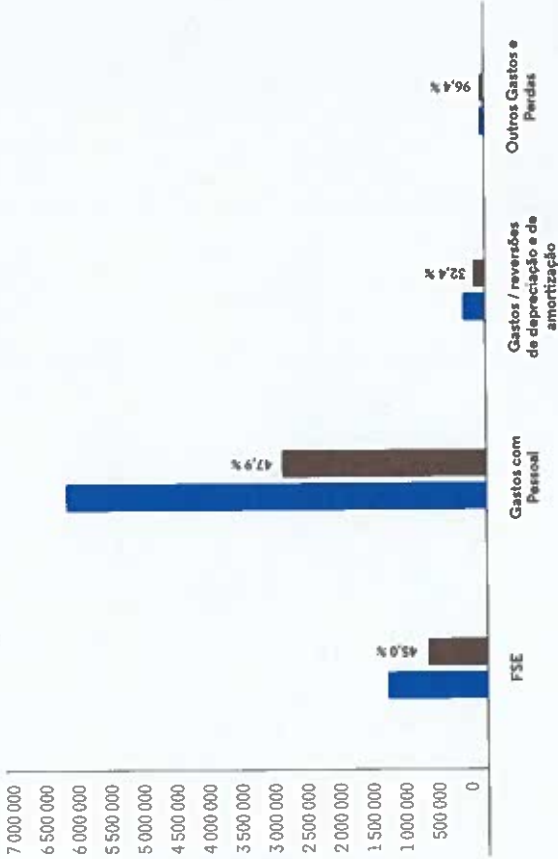
Reproduz-se agora, em gráfico, a execução relativa a gastos de funcionamento, de suporte às operações da empresa, nomeadamente gastos com pessoal, depreciações e fornecimentos e serviços externos diretamente relacionados com a estrutura.

A taxa de execução destes gastos foi de 47,3%, situando-se cerca de 3 pontos percentuais abaixo do que tinha sido previsto nos IGP/2025-29 para este período.

Custos de Estrutura



Composição da estrutura



No gráfico seguinte e possível verificar a distribuição relativa em cada uma das componentes dos gastos de funcionamento previstos nos IGP.

Indicadores de Desempenho do Contrato Programa

O desempenho organizacional da Domus Social em 2025 é medido através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o MP com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção preventiva e reativa que constitui o processo através do qual a empresa cumpre o seu objeto social.

A realização dos objetivos no âmbito da rubrica de Habitação Social depende exclusivamente da empresa, atendendo ao grau de autonomia com que desenvolve, neste campo, a sua atividade.

O mesmo não se poderá dizer relativamente às restantes rubricas previstas nos IGP. Nestes casos, a empresa atua em função de necessidades a serem determinadas pelo MP. Uma vez que as referidas necessidades de manutenção e conservação, pela sua natureza intrinsecamente inesperada, não podem, na sua generalidade, ser antecipadas e programadas e, portanto, sujeitas a um juízo de previsão que permita a definição de metas quantificáveis, traduzíveis em indicadores de eficácia e eficiência, a análise de desempenho só poderá concretizar-se através da leitura do cumprimento ou não dos níveis de serviço definidos no processo de qualidade da empresa, e que servem para medir e avaliar a sua performance.

É com este enquadramento que, através do quadro seguinte, é possível avaliar a evolução dos indicadores definidos para o ano de 2025:

Grupo de Processos	Processo		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	1º semestre 2025	
	Nome	Direção/Coordenação					N.º de OT's	%
DP	Emergências construção civil	DM/ Coordenador	Atender as situações de emergência	Cumprimento do nível de serviço 24 horas	Este indicador é medido para as OT's encerradas no período em análise, retirando o tempo de espera dos materiais, feridos e fins de semana	cumprimento dos prazos entre 70% e 75% dos pedidos	100%	100%
	Emergências Eletromecânica			100%			100%	
	Urgências construção civil		Cumprimento do nível de serviço 15 dias	25%			53%	
	Urgências Eletromecânica			100%			87%	
	Normais construção civil		Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço 30 dias			37%	75%
	Normais Eletromecânica						20%	88%



Indicadores de periodicidade trimestral

Nível Objetivo	Taxa de cumprimento dos prazos de manutenção corrente*			Resultado 1.º semestre 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 75 %	≥ 75 % e < 90 %	≥ 90%	90%

Nível Objetivo	Taxa de execução dos gastos de funcionamento*			Resultado 1.º semestre 2025
	Ineficiente	Eficiente	Muito eficiente	
	* 100%	* 97% e * 100%	* 97%	47,3%

*Indicador de avaliação anual com análise de métrica linear trimestral

Programa Porto Solidário
Fundo Municipal de Emergência Social

Indicadores de periodicidade anual

Nível Objetivo	Taxa de execução da rubrica de Habitação Social		
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz
	< 75 %	≥ 75 % e < 90 %	≥ 90 %

Nível Objetivo	Desvio no preço nas empreitadas de Habitação Social		
	Ineficiente	Eficiente	Muito eficiente
	> 5 %	≥ 5 % e > 2 %	+ 2 %

Nível Objetivo	Entrega de habitações		
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz
	< 300	≥ 300 e < 400	≥ 90 %

Nível Objetivo	Taxa de execução da cobrança de rendas		
	Insuficiente	Eficiente	Muito eficiente
	< 95 %	≥ 95 % e < 98 %	≥ 98 %

Taxa de execução do Programa

Considerando o valor previsto em contrato programa, por referência à verba comprometida.

Nível Objetivo	Taxa de execução do programa			Resultado 1º semestre 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 75 %	≥ 75 % e < 90 %	≥ 90 %	

Garantir o pagamento do apoio entre os dias 5 e 8 de cada mês

Cumprimento do nº 1 do artigo 12º do Regulamento do Programa, que prevê o pagamento entre os dias 5 e 8 de cada mês, por referência aos candidatos que apresentem recibo.

Nível Objetivo	Taxa de execução do programa			Resultado 1º semestre 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 85 %	> 85 % e < 95 %	> 95 %	

Auditoria a processos em curso suspensos

Auditar mensalmente todos os processos cujo pagamento se encontra suspenso do direito ao apoio, cessando o direito dos beneficiários que não façam prova do pagamento ao senhório, no prazo previsto no nº 2 do artigo 12º do Regulamento.

Nível Objetivo	Taxa de execução do programa			Resultado 1º semestre 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 80 %	> 80 % e < 90 %	> 90 %	

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

10



10.1. Prespetivas económico-financeira

O retrato da atividade económica desenvolvida no 1º semestre de 2025, resumida nos quadros seguintes, permite concluir que a Domus Social, **se propõe dar plena execução às projeções económico-financeiras que suportaram os IGP/2025-2029**, numa prestação que se tem mostrado perfeitamente equilibrada e particularmente eficiente, enquanto operador no mercado de gestão do parque habitacional e manutenção de equipamentos e infraestruturas.

Composição dos encargos de estrutura		IGP para 2025	Valor executado em 30 de junho 2025	% de execução
Gastos operacionais	Gastos com o pessoal	6 299 392,90	3 019 004,23	47,9%
	Fornecimentos e serviços externos	1 206 370,11	542 643,48	45,0%
	Gastos / reversões de depreciação e de amortização	214 140,21	69 334,41	32,4%
	Perdas por imparidade	168 441,56	72 967,82	43,3%
	Outros gastos	40 719,83	39 239,01	96,4%
SUBTOTAL		7 925 064,61	3 743 168,95	47,2%
Imposto sobre o rendimento do período		12 745,13	2 327,26	18,3%
		7 941 809,74	3 745 516,21	47,2%

Composição dos rendimentos		IGP para 2025	Valor executado em 30 de junho 2025	% de execução
Execução da obra	Verba definida no Contrato-Mandato do município	38 730 687,60	11 335 190,21	29,3%
	Prestação de Serviços/Outras Entidades	12 626,77	16 421,79	130,1%
	Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	11 024 659,54	5 540 146,96	50,3%
	Transferências e Subsidios Correntes Obtidos	3 813 090,65	1 678 924,08	44,0%
	Outros Rendimentos	8 168,59	2 533,62	31,0%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares		29 323,89	15 141,96	51,6%
		53 618 557,03	18 598 358,62	34,70%

n/a - não aplicável

Rendimentos e Gastos da Atividade	IGP para 2025	30 de Junho de 2025	% de execução
Repatrição dos Rendimentos Totais			
Vendas e prestações de serviços	53 618 557,03	18 664 383,29	34,8%
Execução de obra:	38 743 314,37	11 351 612,00	29,3%
- CMP	38 730 687,60	11 286 175,60	29,1%
- Outras entidades	12 626,77	65 436,40	518,2%
Rendas emitidas	11 024 659,54	5 540 146,96	50,3%
Reversões	0,00	76 024,67	n/a
Outros rendimentos e ganhos	8 168,59	2 533,62	31,0%
Subsidios à exploração	3 813 090,65	1 678 924,08	44,0%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	29 323,89	15 141,96	51,6%
Repatrição dos Gastos Totais			
Gastos operacionais	53 586 231,09	18 734 051,68	35,0%
Transferências e subsidios concedidos	53 586 231,09	18 734 061,68	35,0%
- Outras Entidades	2 650 000,00	1 021 247,59	38,5%
GMVNC	307 403,14	196 899,99	64,1%
- CMP	215 803,55	151 170,94	70,1%
- Outras entidades	38 423 284,46	11 138 967,46	29,0%
Fornecimentos e serviços externos - obra:	11 478,88	26 033,98	226,8%
- CMP	4 049 196,45	2 366 106,48	58,4%
- Outras Entidades Grupo CMP	0,00	14 411,62	n/a
- GMIPH	1 206 370,11	542 643,48	45,0%
- Outras Entidades	6 299 392,90	3 019 004,23	47,9%
Gastos com o pessoal	214 140,21	69 334,41	32,4%
Gastos de depreciação e de amortização	168 441,56	148 992,49	88,5%
Perdas por imparidade	0,00	0,00	n/a
Provisões	40 719,83	39 239,01	96,4%
Outros gastos e perdas			
Imposto sobre o rendimento do período			
	12 745,13	2 327,26	18,3%
Resultado líquido do período			
	19 580,81	-71 995,65	-367,7%

10.2. Indicadores de Gestão

Rubrica	1º semestre 2025	Varição 2024/2025	1º semestre 2024
Património / Capital	500 000,00	0,0%	500 000,00
Património líquido	1 253 905,03	-45,5%	2 299 323,07
Ativo total	13 977 386,11	-7,5%	15 106 450,34
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	529 433,16	40,6%	376 581,64
Ativos intangíveis	90 930,50	421,8%	17 426,93
Resultado líquido do período	-71 995,65	-107,2%	998 471,25
Gastos de exploração			
Gastos com o pessoal	3 019 004,23	7,2%	2 817 327,99
Fornecimentos e serviços externos (Estrutura - nota 23.2)	542 643,08	15,4%	470 260,22
Gastos de depreciação e de amortização	69 334,41	28,9%	53 788,43
Autonomia financeira	9,0%	-41,1%	15,2%
Resultado Líquido do período / (Património / Capital)	-14,4%	-107,2%	199,6%
Cobertura do ativo não corrente por capitais permanentes	111,1%	-18,8%	136,8%
Número de trabalhadores (não inclui administração)	162	3,2%	157



10.3. Plano de Investimentos

O quadro seguinte demonstra o investimento realizado no 1º semestre de 2025 desagregado pelas diversas rubricas de ativos, bem como os desvios entre os valores previstos nos IGP e realizados (valores em euros).

Investimento	Previsto	Realizado	Desvio
Ativos fixos tangíveis			
Equipamento administrativo	158 035,25	77 761,10	-80 274,15
Outros ativos fixos tangíveis	79 037,00	20 988,34	-58 048,66
Ativos fixos tangíveis em curso	0,00	19 204,82	19 204,82
Subtotal	237 072,25	117 954,26	-119 117,99
Ativos intangíveis			
Programas de computador	279 290,00	7 419,58	-271 870,42
Ativos intangíveis em curso	0,00	47 423,88	47 423,88
Subtotal	279 290,00	54 843,46	-224 446,54
Total	516 362,25	172 797,72	-343 564,53

Na rubrica de ativos intangíveis, nomeadamente programas de computador, foi verificado igualmente um desvio mobiliado, sobretudo, pela não conclusão de alguns desenvolvimentos informáticos que se encontram em curso, nomeadamente a atualização geral do Power BI, o sistema de Disaster Recovery, a reformulação do portal de atendimento e o upgrade GJAF.



DESAVANTAJA
RELATÓRIO SOBRE A
INFORMAÇÃO FINANCEIRA
E DE EXECUÇÃO DO ICP
EM 30 DE JUNHO DE 2025

IT

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
E ANEXO

Quadro C - Demonstração individual das alterações no patrimônio líquido

Descrição	Capital/ patrimônio realizado	Reservas legais	Outras Reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do patrimônio líquido
Posição em 1 de janeiro de 2024	500.000,00	75.551,25	35.707,28	648.421,00	-14.220,29	1.300.901,02
Alterações no Período Outras alterações reconhecidas no patrimônio líquido	0,00	711,01	0,00	13.509,28	-14.220,29	0,00
Resultado líquido do período	0,00	711,01	0,00	13.509,28	-14.220,29	0,00
Resultado integral					998.421,25	998.421,25
					998.421,25	998.421,25
Posição em 30 de junho de 2024	500.000,00	80.762,76	35.707,28	661.930,28	-608.507,75	2.299.321,07

Descrição	Capital/ patrimônio realizado	Reservas legais	Outras Reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do patrimônio líquido
Posição em 1 de janeiro de 2025	500.000,00	80.762,76	35.707,28	661.930,28	-24.998,86	1.325.905,65
Alterações no Período Outras alterações reconhecidas no patrimônio líquido	0,00	1.249,94	0,00	23.748,92	-24.998,86	0,00
Resultado líquido do período	0,00	1.249,94	0,00	23.748,92	-24.998,86	0,00
Resultado integral					-71.995,65	-71.995,65
					-71.995,65	-71.995,65
Posição em 30 de junho de 2025	500.000,00	61.512,70	35.707,28	705.679,20	-71.995,65	1.533.905,04

Quadro D - Demonstração individual de fluxos de caixa

Rubricas	Notas	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		14.943.163,67	14.286.481,26
Pagamentos a fornecedores		-12.832.459,50	-11.827.905,91
Pagamentos ao pessoal		-2.823.033,53	-2.605.181,53
Caixa gerada pelas operações		-923.516,02	-146.606,18
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		-9.615,60	0,00
Outros recebimentos/pagamentos	18.2.4	130.852,86	215.006,85
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		-802.278,76	68.400,67
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-184.989,62	-22.009,44
Ativos intangíveis		-32.479,01	0,00
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		2.175,00	0,00
Outros ativos		186,06	0,00
Juros e rendimentos similares		975,00	3.093,75
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		-214.132,57	-18.915,69
Fluxos de caixa das atividades de Financiamento			
		0,00	0,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		0,00	0,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-1.016.411,33	49.484,98
Caixa e seus equivalentes no início do período		2.713.208,79	1.263.419,13
Caixa e seus equivalentes no fim do período	18.2.4	1.907.984,12	1.312.904,11
Conciliação entre caixa e seus equivalentes e saldo de gestão			
Caixa e seus equivalentes no início do período			
Equivalentes a caixa no início do período		7.622.736,95	5.909.211,82
Variações cambiais de caixa no início do período		0,00	0,00
Saldo da gestão anterior		7.622.736,95	5.909.211,82
De execução orçamental			
De operações de tesouraria		2.689.337,89	1.440.908,52
		4.933.399,06	4.468.303,30
Caixa e seus equivalentes no fim do período		6.606.325,62	5.958.696,82
Equivalentes a caixa no fim do período		0,00	0,00
Variações cambiais de caixa no início do período			
Saldo da gestão seguinte	18.2.4	6.606.325,62	5.958.696,82
De execução orçamental			
De operações de tesouraria		1.908.494,50	1.385.918,20
		4.697.831,12	4.572.778,62

11.1. Demonstrações Financeiras

Quadro A - Balanço

Rubricas	Notas	30.06.2025	30.06.2024
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2-a), 5	529 433,16	376 581,64
Ativos intangíveis	2.2-a), 3	90 930,50	17 426,93
Outros ativos financeiros	18.2.4	4 735 370,42	4 682 821,61
		5 355 734,08	5 076 830,18
Ativo corrente			
Inventários	2.2-d), 10	118 306,43	90 895,24
Clientes, contribuintes e utantes	13, 18.2.1	3 601 734,85	5 483 491,38
Estado e outros entes públicos	18.2.2, 23.4	75 559,71	67 040,70
Outras contas a receber	18.2.3	2 729 580,82	2 943 596,30
Diferimentos	23.1	188 486,10	131 692,43
Caixa e depósitos	quadro D, 18.2.4	1 907 984,12	1 312 904,11
		8 621 652,03	10 029 620,16
Total do Ativo		13 977 386,11	15 106 450,34
Património líquido			
Património / Capital			
Reservas	18.14, 20.1	500 000,00	500 000,00
Resultados transitado	quadro C	120 219,48	118 969,54
	quadro C	705 681,20	681 932,28
Resultado líquido do período	Quadro C	1 325 900,68	1 300 901,82
		-71 995,65	998 421,25
Total do Património Líquido		1 253 905,03	2 299 323,07
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	15	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	18.2.3	4 698 184,50	4 645 792,69
		4 699 184,50	4 646 792,69
Passivo corrente			
Fornecedores	18.2.13	4 182 286,04	4 440 658,42
Estado e outros entes públicos	18.2.2, 23.4	315 489,41	309 767,17
Fornecedores de investimentos	3, 5	33 643,79	4 059,31
Outras contas a pagar	18.2.3	2 363 868,43	2 317 652,43
Diferimentos	23.1	1 109 008,91	1 088 197,25
		8 024 296,58	8 160 334,58
Total do Passivo		12 723 481,08	12 807 127,27
Total do Património Líquido e Passivo		13 977 386,11	15 106 450,34

Quadro B - Demonstração individual dos resultados por naturezas

Rendimentos Gastos	Notas	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Ativo			
Vendas	2.2-g), 13	197 116,10	147 875,58
Prestações de serviços	2.2-g), 13	16 694 642,86	17 642 274,22
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	14.2	1 678 924,08	1 583 589,46
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	2.2-g), 10	-348 070,93	-247 301,12
Fornecimentos e serviços externos	23.2	-14 088 163,02	-14 321 443,25
Gastos com pessoal	2.2-e)/f), 19	-3 019 004,23	-2 817 327,99
Transferências e subsídios concedidos		-1 021 247,59	-868 119,43
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	18.2.1	-72 967,82	-61 584,00
Outros rendimentos e ganhos		2 533,62	4 200,34
Outros gastos e perdas		-39 239,01	-21 643,02
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento		-15 475,94	1 040 500,79
Gastos / reversões de depreciação e amortização	2.2-a), 3.5	-49 334,41	-53 788,43
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		-64 810,35	986 712,36
Juros e rendimentos similares obtidos	34.3	15 141,96	14 095,87
Resultado antes de impostos		-49 668,39	1 000 808,23
Imposto sobre o rendimento	23.4	-2 327,26	-2 386,98
Resultado líquido do período		-71 995,65	998 421,25
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da entidade-mãe		-71 995,65	998 421,25

As notas anexas fazem parte integrante desta demonstração individual dos resultados por naturezas.

Quadro E - Indicadores da estrutura de gastos e rendimentos

Descrição	1º semestre de 2025		1º semestre de 2024	
	%	Valor	%	Valor
Repartição dos rendimentos totais	100%	18 661 385,79	100%	18 478 604,13
Vendas e prestações de serviços	60,80%	11 351 632,00	64,90%	12 643 755,81
Execução de obra (ótica do terceiro):				
- CMP	60,50%	11 286 175,60	64,50%	12 573 784,44
- Outras Entidades Grupo CMP	0,00%	0	0,00%	131,12
- Outras Entidades	0,40%	65 456,40	0,40%	69 840,25
Rendas	29,70%	5 540 146,96	26,40%	5 146 393,99
Reversões de perdas por imparidade de clientes	0,40%	76 024,67	0,40%	87 376,89
Outros rendimentos	0,00%	2 533,62	0,00%	4 200,34
Subsídios	9,00%	1 678 924,08	8,10%	1 583 589,46
Subsídios à exploração	3,10%	576 101,50	3,60%	702 171,50
Subsídios- Porto Solidário	5,50%	1 021 247,59	4,50%	868 119,43
Subsídios- Outras Entidades	0,40%	81 574,99	0,10%	13 298,53
Juros e rendimentos similares obtidos	0,10%	15 141,96	0,10%	14 095,87
Repartição dos gastos totais	100,00%	18 734 051,68	100,00%	18 478 604,13
Gastos operacionais	100,00%	18 734 051,68	100,00%	18 478 604,13
Transferências e subsídios concedidos (ótica do terceiro)				
- Outras Entidades	5,50%	1 021 247,59	4,70%	868 119,43
CNVVMC (ótica do terceiro)	1,90%	348 070,93	1,30%	247 301,12
Fornecimentos e serviços externos - obra (ótica do terceiro):				
- CMP	1,10%	210 396,62	1,20%	213 045,54
- Outras Entidades Grupo CMP	0,10%	26 033,98	0,20%	35 668,27
- Outras Entidades	71,00%	13 309 088,94	73,60%	13 602 489,22
Fornecimentos e serviços externos - estrutura (ótica do terceiro)				
- Outras Entidades	2,90%	542 643,48	2,50%	470 260,22
Gastos com o pessoal	16,10%	3 019 004,23	15,20%	2 817 327,99
Gastos de depreciação e de amortização	0,40%	69 334,41	0,30%	53 788,43
Perdas por imparidade de clientes	0,80%	148 992,49	0,80%	148 960,89
Outros gastos e perdas	0,20%	39 239,01	0,10%	21 643,02

11.2.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1.

Identificação da entidade, período de relato e referencial contabilístico

1.1

Identificação da Entidade

No dia 19 de julho de 2000 foi constituída a Manutenção de Equipamentos e Infraestruturas da Câmara Municipal do Porto, E.M. A empresa adotou a forma de empresa pública, nos termos da alínea a) do nº 3 do artigo 1º da Lei 58/98, de 18 de agosto, dotada de personalidade jurídica e de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, ficando sujeita à supervisão da CMP. A sua sede localiza-se na Rua Monte das Borges, 12, Porto.

Municipal em alterar a denominação da Empresa Municipal de Habitação e Manutenção, E.M., para CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M., bem como alteração parcial dos seus estatutos.

Em 26 de março de 2009, foi outorgada a escritura de Alteração dos Estatutos da Empresa que alterou a sua designação para CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.E.M. por forma a dar cumprimento na Lei n.º 53/F/2006, de 29 de dezembro.

Em 19 de dezembro de 2011, foi aprovado pela Assembleia Municipal a alteração dos artigos 1.º e 18.º dos Estatutos da Empresa. Esta alteração visou modificar a estrutura de financiamento da atividade da empresa, passando a constituir receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do parque habitacional municipal. O registo definitivo, na Conservatória do Registo Comercial, ocorreu a 10 de maio de 2012.

Em 18 de fevereiro de 2013 foram alterados os Estatutos da empresa que alterou a sua designação para CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M., por forma a dar cumprimento na Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Por deliberação do executivo municipal de 7 de outubro de 2014 foram alterados os estatutos da empresa, tendo sido alargado o seu objeto social nos termos seguintes:

“e) organizar ou apoiar atividades de natureza soco-cultural e criar ou apoiar

equipamentos que tenham em vista a promoção social e de qualidade de vida dos moradores.”

Em 4 de outubro de 2016, foram novamente alterados os estatutos da empresa, alargando o âmbito de intervenção municipal da empresa, ampliando a sua missão e acrescentando novas atividades àquelas que já eram desenvolvidas na gestão do parque de habitação pública municipal e na manutenção e reabilitação de edifícios, equipamentos e infraestruturas.

Foi efetuada e aprovada pela Assembleia Municipal do Porto em 25 de fevereiro de 2019 uma revisão estatutária que consagrou no seu objeto social a “promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação, compreendendo a gestão do Parque Habitacional Público 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”.

O capital estatutário da Domus Social ascende a 500 000€ o qual é detido a 100% pelo Município do Porto, NIPC 501 306 099, com sede nos Paços de Concelho, na Praça General Humberto Delgado, Porto.

1.2

Referencial contabilístico

As demonstrações financeiras foram preparadas em harmonia com 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. De referir que as notas não indicadas neste anexo não são aplicáveis, nem significativas para a compreensão das demonstrações financeiras em análise.

A política contabilística usada a partir de 01.01.2020 no tratamento de "Depósitos de Garantias e Cauções" - Conta 13 e a sua contrapartida "Cauções recebidas de terceiros" - Conta 2771, constituem uma derrogação das disposições do SNC, o qual preconiza a sua apresentação no Ativo Corrente e no Passivo Corrente, respetivamente. No entanto, com vista à obtenção de uma imagem verdadeira e apropriada das demonstrações financeiras, o CA optou por apresentar aquelas rubricas no Ativo e Passivo não corrente.

Os pressupostos base de apresentação são o princípio da continuidade, isto é, com base na informação disponível e nas expectativas futuras, a Domus Social continuará a operar no futuro previsível, assumindo que não há intenção nem a necessidade de liquidar ou de reduzir consideravelmente o nível das suas operações e o regime do acréscimo.

As características qualitativas definidas no SNC-AP observadas na preparação dos mapas financeiros foram a relevância, a fiabilidade, a compreensibilidade, a oportunidade, a comparabilidade e a verificabilidade.



2. Principais políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros

2.1.

Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com o SNC-AP (NCP 1) exige que o Conselho de Administração formule estimativas, julgamentos e pressupostos que influem na aplicação das políticas contabilísticas (NCP) utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras, as quais têm por base a experiência histórica e as circunstâncias, formando no seu conjunto a base para as estimativas e julgamentos formulados (ver ponto 2.3).

O euro é a moeda funcional e de apresentação.

2.2.

Outras políticas contabilísticas relevantes

A)

Os ativos fixos tangíveis e intangíveis são mensurados após o seu reconhecimento segundo o modelo do custo. Todas as aquisições e melhorias que cumprem os critérios de reconhecimento nesta norma são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

As amortizações e depreciações referentes a 2025, e para os bens adquiridos até 31.12.2019, foram calculadas em duodécimos, segundo o método das quotas constantes, às seguintes taxas médias, as quais correspondem às taxas máximas legais, em conformidade com o DR 25/2009, de 14 de setembro, uma vez a vida útil estimada dos ativos detidos não difere significativamente das vidas úteis implícitas nas taxas do Diploma:

I)

Ativos intangíveis

Programas de computadores – 33,33 %

Ativos fixos tangíveis

Edifícios e outras construções – 10,00 %

Equipamento básico – 12,50 % - 25,00 %

Equipamento de transporte – 25,00 %

Ferramentas e utensílios – 12,50 % - 25,00 %

Equipamento administrativo – 12,50 % - 33,33 %

Outros ativos fixos tangíveis – 12,50 % - 33,33 %

Para as aquisições de bens a partir de 01.01.2020, as taxas aplicadas foram as constantes do Classificador Complementar 2 (CC2), que regula a tipologia de bens e direitos, para efeitos de cadastro e cálculo das depreciações e amortizações. Este classificador substitui a Portaria n.º 671/2000, 17 de abril, que aprovou o CIBE - Cadastro e Inventário dos Bens do Estado, contendo:

- a) Os códigos para efeitos de cadastro dos ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento, registados na Classe 4 do subistema de contabilidade financeira;
- b) As respetivas vidas úteis a serem utilizadas como referência pelas entidades, nomeadamente na aplicação do método de depreciação da linha reta, em ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento.

B)	Os ativos fixos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades são contabilizadas pelo método financeiro. De acordo com este método, o custo do ativo é registado no ativo fixo tangível, e a correspondente responsabilidade é registada no passivo. Os juros incluídos no valor das rendas e a depreciação do ativo, calculada conforme descrito na nota 2.2 - a), são registados como custos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.
C)	Relativamente à locação operacional, os respetivos encargos são registados como gastos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.
D)	Os inventários são valorizados ao custo de aquisição, adotando-se o custo médio como método de custeio das saídas. Periodicamente, são revistos os artigos com potencial perda de valor e efetuados os ajustamentos respetivos.
E)	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, procede-se ao cálculo dos gastos daí decorrentes inerentes ao 1º semestre de 2025. Como base de cálculo utilizaram-se os salários base em vigor, não tendo sido considerados quaisquer cortes nos salários brutos. Os gastos relevantes nas demonstrações financeiras incluem o gasto referente a funcionários em regime de cedência de interesse público que sujeita o trabalhador às ordens e instruções do órgão ou da entidade onde vai prestar funções, sendo remunerado por estes com respeito pelas disposições normativas aplicáveis ao exercício daquelas funções, de acordo com a Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2009.
F)	A Lei nº 70/2013, de 30 de agosto, veio consagrar os regimes jurídicos do Fundo de Compensação do Trabalho (FCT), do Mecanismo Equivalente (ME) e do Fundo de Garantia de Compensação do Trabalho (FGCT), e entrou em vigor no dia 1 de outubro de 2013. A adesão é obrigatória para todas as entidades empregadoras que celebrem contratos de trabalho regulados pelo Código do Trabalho, a partir daquela data. No dia 9 de outubro de 2022 foi assinado o Acordo de Melhorias dos Rendimentos, Salários e Competitividade, que previa o fim das contribuições para os fundos de compensação por forma a que fossem convertidos em apoios à formação e habitação dos jovens, com o objetivo de garantir o investimento por parte das empresas nos seus colaboradores. A Lei nº 3/2023, de 3 de abril, veio introduzir estas alterações relativamente aos fundos de compensação, suspendendo assim algumas obrigações que a Lei n.º 70/2013 impõe aos empregadores. Essa suspensão teve efeitos a partir do dia 1 de maio.
G)	Na especialização do período, os réditos e gastos foram reconhecidos quando obtidos e/ou incorridos, independentemente do seu recebimento ou pagamento. Adicionalmente, o réditos relativo a rendas recebidas do parque habitacional integra outros quantitativos recebidos, com a mesma natureza.
H)	De acordo com o Contrato de Mandato e com os Instrumentos de Gestão Provisional para o período 2025-2029, a Domus Social, procede à reatuação à CMP de todos os gastos diretamente imputáveis às obras, constantes do anexo ao referido contrato, por igual valor ao suportado.
I)	Os ativos e passivos financeiros foram mensurados usando o modelo do custo, o qual não difere do modelo do custo amortizado, dada a natureza dos saldos e dos prazos de pagamento e recebimento.
J)	A Domus Social analisa periodicamente a responsabilidade por eventuais obrigações que resultam de eventos passados, mas de montante ou ocorrência incerta. Os critérios de reconhecimento seguem a NCP 15.
K)	Os eventos após a data das demonstrações financeiras que proporcionam informação adicional sobre as condições que existiam nessa data são refletidos nestas. Caso existam eventos após aquela data, que não sejam úteis para aferir das condições que existiam na data do balanço são os mesmos objeto de divulgação no anexo.

Ativos Intangíveis

3.

As principais estimativas, julgamentos e pressupostos estão relacionados com:

- I) Vida útil dos ativos fixos tangíveis;
- II) Vida útil dos ativos intangíveis;
- III) Imparidades de inventários e de clientes;
- IV) Provisões para processo judicial em curso.

Principais pressupostos relativos ao futuro

As perspectivas de evolução encerram desafios ainda desconhecidos decorrentes da subsistência de diversos fatores relacionados, desde logo, com a instabilidade internacional, a inflação e a consequente degradação das condições socioeconómicas dos agregados familiares.

A Domus Social tem conseguido superar grande parte das metas que tinham sido fixadas, adaptando o seu modelo operativo às circunstâncias, com agilidade e eficácia, sem descuidar o elevado nível de compromisso e execução das suas equipas, assegurando sempre a prestação de um serviço a todos os seus clientes.

Numa conjuntura marcada por conflitos internacionais, que para além das graves consequências humanitárias em curso, têm provocado sérios impactos no quadro macroeconómico global e, consequentemente, nos mais diversos setores, reconhecemos que tal conjuntura poderá continuar a ter reflexos na atividade da Domus Social.

Num cenário de muitas incertezas, a empresa estará comprometida na resposta a estes impactos, em linha com as diretrizes estratégicas definidas, a montante, pelo Município, com exceção para o referido anteriormente e para a forte relação económica e financeira com o MP, não foram identificadas outras situações que possam colocar em causa a continuidade das operações da empresa.

Principais fontes de incerteza

As principais fontes de incerteza são as relacionadas com os principais julgamentos e estimativas descritas na nota 2.3 acima, assim como do assunto referido no ponto anterior.

2.6.

Os ativos intangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento inicial pelo modelo do custo, que no caso específico da Domus Social, se resume ao seu preço de compra, sendo registados no ativo se cumprirem os critérios de reconhecimento.

Não foi feita qualquer revalorização subsequente dos ativos após o reconhecimento inicial.

Os ativos intangíveis têm vidas finitas. As amortizações referentes às aquisições até 31.12.2019 foram calculadas em duodécimos, segundo o método das quotas constantes, às taxas máximas legais, em conformidade com o DR 25/2009, de 14 de setembro, uma vez que a vida útil estimada dos ativos detidos não difere significativamente das vidas úteis implícitas nas taxas do Diploma. Quanto aos bens adquiridos a partir de 01.01.2020, foram calculadas em duodécimos, segundo o método das quotas constantes, às taxas máximas legais em conformidade com o Classificador Complementar 2 como previsto na Portaria n.º 189/2016, de 14 de julho.

Ativo não corrente

Rubrica	Saldo inicial 01-jan-2025	Adições	Alienações	Transferências, regularizações e abatos	Saldo final 30-jun-25
Ativos Intangíveis					
Programas de computador	1 255 351,85	7 419,58	0,00	0,00	1 262 771,43
Outros ativos intangíveis	57 121,12	0,00	0,00	0,00	57 121,12
Ativos intangíveis em curso	31 783,20	47 423,88	0,00	0,00	79 207,08
	1 344 256,17	54 843,46	0,00	0,00	1 399 099,63

Amortizações

Rubrica	Saldo inicial 01-jan-2025	Reversões	Anulações, reversões, regularizações e transferências	Saldo final 30-jun-25
Ativos Intangíveis				
Programas de computador	1 244 074,29	6 973,72	0,00	1 251 048,01
Outros ativos intangíveis	57 121,12	0,00	0,00	57 121,12
	1 301 195,41	6 973,72	0,00	1 308 169,13
Valor líquido	43 060,76			90 930,50

Ativos fixos tangíveis

6.

Locações

Os ativos fixos tangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento inicial pelo modelo do custo que, no caso específico da Domus Social, se resume ao seu preço de compra. Todas as aquisições e benefícios que cumpram os critérios de reconhecimento são relevadas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

Não foi feita qualquer reavaliação subsequente dos ativos após o reconhecimento inicial.

Cumpra informar que existe um contrato de arrendamento do imóvel onde se desenvolve a atividade da Domus Social, sendo expetável a continuidade da sua utilização.

As depreciações referentes às aquisições até 31.12.2019 foram calculadas em duodécimos, segundo o método das quotas constantes, às taxas máximas legais, em conformidade com o DR 25/2009, de 14 de setembro, uma vez que a vida útil estimada dos ativos detidos não difere significativamente das vidas úteis implícitas nas taxas do Diploma. Quanto aos bens adquiridos a partir de 01.01.2020 foram calculadas em duodécimos, segundo o método das quotas constantes, às taxas máximas legais em conformidade com o Classificador Complementar 2 como previsto na Portaria n.º 189/2016, de 14 de julho.

Ativo não corrente

Rubrica	Saldo inicial 01-jan-25	Adições	Alienações	Transferências, regularizações e abates	Saldo final 30-jun-25
Ativos fixos tangíveis					
Edifícios e outras construções	359 682,67	0,00	0,00	0,00	359 682,67
Equipamento básico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento de transporte	63 053,19	0,00	0,00	0,00	63 053,19
Equipamento administrativo	704 213,32	77 761,10	0,00	-781,31	781 193,11
Outros ativos tangíveis	148 134,27	20 988,34	0,00	0,00	169 122,61
Ativos fixos tangíveis em curso	44 907,03	19 204,82	0,00	0,00	64 111,85
	1 319 990,48	117 954,26	0,00	-781,31	1 437 163,43

Depreciações

Rubrica	Saldo inicial 01-jan-25	Reforços	Anulações, reversões, regularizações e transferências	Saldo final 30-jun-25
Ativos fixos tangíveis				
Edifícios e outras construções	147 714,23	17 984,16	0,00	165 698,39
Equipamento básico	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento de transporte	63 053,19	0,00	0,00	63 053,19
Equipamento administrativo	548 765,20	35 535,25	-781,31	583 519,14
Outros ativos tangíveis	86 618,27	8 841,28	0,00	95 459,55
	846 150,89	62 360,69	-781,31	907 730,27
Valor líquido	473 839,59			529 433,16

Locações operacionais

Em 2023, na sequência de um concurso público realizado pelo MP para locação operacional de viaturas, a Domus Social formalizou um contrato, para o período 2023-2028. A rubrica de rendas e alugueres inclui os gastos com os seguintes contratos de locação operacional:

Contrato	Valor contratos	Valor mensal	Diária a 30/06/2025	Período de validade	Data inicial	Data final	N.º de contratos
6.392.808/003		42 567,86	23 057,59	Mensal	14/03/2023	13/03/2028	1
CT10072014		35 580,87	593,01	Mensal	23/01/2023	22/01/2028	1
CT10072015		35 580,87	593,01	Mensal	23/01/2023	22/01/2028	1
CT10072023		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072024		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072031		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072026		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072033		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072027		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072025		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072021		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072035		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072030		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072036		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072022		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072028		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072034		21 129,86	352,16	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072032		24 229,34	403,82	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10072029		24 229,34	403,82	Mensal	15/02/2023	14/02/2028	1
CT10073211		24 036,38	400,61	Mensal	29/05/2023	28/05/2028	1
CT10073210		24 036,38	400,61	Mensal	29/05/2023	28/05/2028	1
CT10073213		24 036,38	400,61	Mensal	20/09/2023	19/09/2028	1
CT10072018		29 215,13	486,92	Mensal	28/09/2023	27/09/2028	1
CT10072019		29 215,13	486,92	Mensal	28/09/2023	27/09/2028	1
CT10072092		29 215,13	486,92	Mensal	28/09/2023	27/09/2028	1
CT10072017		29 215,13	486,92	Mensal	12/10/2023	11/10/2028	1
CT10072558		28 310,40	471,84	Mensal	11/12/2023	10/12/2028	1
CT10072899		36 007,15	600,12	Mensal	06/12/2023	05/12/2028	1
CT10072888		34 829,26	580,49	Mensal	06/12/2023	05/12/2028	1
CT10072561		28 310,40	471,84	Mensal	29/01/2024	28/01/2029	1
CT10072560		28 310,40	471,84	Mensal	07/02/2024	06/02/2029	1
CT10072559		28 310,40	471,84	Mensal	21/02/2024	20/02/2029	1
		831 053,93	489 918,14				32

9. Imparidades de ativos

Encontram-se registadas imparidades relativas a inventários e a contas a receber de clientes, que se encontram devidamente divulgadas nas notas 10 e 18.2.1.2., respetivamente.

10. Inventários

Conforme referido na alínea d) do ponto 2.2, os inventários são valorizados ao custo de aquisição, adotando-se o custo médio como método de custeio das saídas. Periodicamente, são revistos os artigos com potencial perda de valor e efetuados os ajustamentos respetivos.

Em 30 de junho de 2025, os inventários da Domus Social eram detalhados conforme se segue:

	1º semestre 2025				1º semestre 2024			
	Montante Bruto	Perdas por Imparidade	Montante Líquido	Montante Bruto	Perdas por Imparidade	Montante Líquido		
Mercadorias	140 368,82	-22 062,39	118 306,43	112 957,63	-22 062,39	90 895,24		

O custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas até 30 de junho, foi determinado como segue:

Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		1º semestre de 2025	1º semestre de 2024
Existências iniciais			114 136,42
Compras		131 834,76	247 964,56
Regularização de existências		351 228,56	-1 842,23
Existências finais		5 384,43	112 957,63
CHVMC		348 070,93	247 301,12

As imparidades relativas a inventários ascendiam a 22 062,39€ em 30 de junho de 2025 não tendo havido qualquer reforço relativamente ao período homólogo de 2024.

13. Rendimento de transações com contraprestação

13.1 Prestações de serviços e venda de mercadorias

A repartição do valor das prestações de serviços e vendas de mercadorias foi a seguinte, as quais foram registadas ao valor nominal (modelo do custo):

Tipologia	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Serviços prestados à CMP e vendas de mercadorias		
Vendas de mercadorias	197 116,10	147 875,58
Execução de obra	11 089 059,50	12 425 908,86
Prestados a Outras Entidades (inclui auto manutenção)	15 311,62	10 041,47
Total	11 301 487,22	12 583 825,91



14. Rendimento de transações sem contraprestação



14.1.

De acordo com o Art.º 25º dos Estatutos, constituem receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do parque habitacional sob sua gestão. Os ativos, objeto de arrendamento, são propriedade do MP, tendo a Domus Social o direito de liquidar e receber as rendas, as quais constituem rédito próprio.

De acordo com a Cláusula 10ª do Contrato Programa para 2025, a Domus Social está obrigada a proceder à manutenção do parque habitacional sob sua gestão, recorrendo à receita de rendas para o financiamento destas atividades.

De acordo com a Cláusula 13ª n.º1 "As rendas devidas pela utilização do parque habitacional constituem receita própria da Domus Social, que as afetará, na exata medida da sua necessidade e suficiência, à promoção das ações de manutenção preventiva e corrente

Rendas

do edifício de habitação municipal e à cobertura financeira dos custos da estrutura afetos a estas ações".

Por último, e de acordo com a Art.º 25ª n.º 3 dos estatutos, a CMP determina anualmente o montante da receita de rendas que lhe deverá ser entregue, o qual é concretizado nos IGP, sendo que para 2025 este montante ascende a 100 000€.

Anualmente, a Domus Social tem cumprido com o disposto na Cláusula anterior, conforme pode ser aferido no Ponto 10.1 deste relatório, não tendo incorrido em qualquer incumprimento.

Face ao acima descrito, a Domus Social é detentora do direito às rendas do edifício municipal sob sua gestão, o qual constitui um ativo financeiro e não um ativo intangível, tendo como condição a sua aplicação na manutenção do parque habitacional, na

cobertura dos seus custos de estrutura e entrega de parte à CMP.

Consequentemente o direito às rendas é anualmente registado ao valor nominal, que não difere do justo valor, bem como são registados os correspondentes gastos subjacentes às obrigações assumidas.

O montante de rendas emitidas, registadas ao valor nominal, líquido de reforços e reversão de imparidades ascende a 5 467 179,14 €. O montante de 1 218 293,73€, diferença entre a conta de clientes de rendas e respectivas imparidades acumuladas (nota 18.2.1.2.), corresponde a valores a cobrar respeitantes, essencialmente, às rendas do mês de julho de 2025 emitidas em junho e diferidas, conforme nota 23.1, no montante de 1 091 116,94€, bem como outras rendas ainda não cobradas.

14.2.

Subsídios

Em 29 de novembro de 2024, o MP e a Domus Social celebraram, nos termos do disposto nos artigos 47.º e 50º, ambos da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, um Contrato-Programa para o ano de 2025 que teve por objeto a definição de objetivos setoriais da Domus Social e a correspondente comparticipação do MP. Todos os anos este contrato é objeto de atualização, mediante os objetivos setoriais fixados pelo MP, e consequente comparticipação pública. Esta verba reveste a forma de subsídio à exploração destinando-se a suportar parte dos encargos estruturais da Domus Social para concretizar a sua atividade.

A 13 de dezembro de 2023, foi igualmente celebrado um Contrato Programa

denominado "Porto Solidário - Fundo Municipal de Emergência Social" que constitui um programa de âmbito municipal de apoio a pessoas ou famílias com dificuldades económicas e em situação de emergência habitacional grave, designadamente as que se encontrem em lista de atribuição de fogos em regime de arrendamento apoiado ou que, em função da aplicação das regras disciplinadoras do concurso de inscrição em curso no plano de gestão do parque público municipal, não estão consideradas como prioritárias para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiado.

Merece ainda destaque o subsídio recebido do Programa H2020 pela operação URBINAT: Regeneration and Integration of Deprived Districts through Healthy Corridors as Drivers for the Co-creation of Social and Environmental Nature Based Solutions in Cities, liderada pelo Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra e que envolve, como protagonistas, as cidades do Porto, Nantes e Sofia.

Também o projeto Community - Innovative Solutions Responding to the Needs of Cities & Communities iniciado a 1 setembro de 2022 e com a duração de três anos, sendo financiado na sua totalidade pela UE (HORIZON-CL4-2021-HUMAN-01 HORIZON-CL4-2021-HUMAN-01-19 - Testing Innovative Solutions on Local Communities Demand), fica reconhecido nesta rubrica.

Descrição	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Subsídio à exploração CMP	576 101,50	702 171,50
Subsídio Ubinat/Community	15 428,20	10 698,53
Subsídio- Porto Solidário	1 021 247,59	868 119,43
Subsídio - IEFPP	2 104,28	0
Outros Subsídios	64 042,51	2 600,00
Total	1 678 924,08	1 583 589,46

14.3. Juros e rendimentos similares obtidos

Nesta rubrica, foram reconhecidos os juros obtidos das contas de depósitos bancários e das rendas pagas fora do prazo regular.

Rubrica	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Juros e rendimentos similares obtidos	15 141,96	14 095,87

15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

A conta de provisões apresenta um saldo de 1.000,00 € na sequência da aprovação pelo CA da Domus Social da constituição, em 2018, de uma provisão no âmbito da Certificação Global Ambiente, Segurança e Saúde no Trabalho para cobertura de riscos com matérias ambientais.

17. Acontecimentos após a data do balanço

Após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgações adicionais nas contas do exercício, ficando as contas autorizadas para emissão na presente data.



18. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros foram mensurados usando o modelo do custo, o qual não difere do modelo do custo amortizado, dada a natureza dos saldos e dos prazos de pagamento e recebimento.

18.2.1. Clientes e fornecedores c/corrente

18.2.1.1 Clientes c/corrente

A composição do saldo a 30 de junho de 2025 e 2024 é a seguinte:

Clientes Conta Corrente	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Clientes empresa - mão	2 365 908,81	4 363 548,66
Inquilinos municipais	1 221 737,06	1 121 310,38
Clientes gerais	14 088,98	-1 367,66
	3 601 734,85	5 483 491,38

18.2.1.2 Movimento de Imparidades do Período

Movimento de imparidades de clientes no período

Saldo Inicial	Perdas	Reversões	Saldo Final
1 457 311,44	148 992,49	76 024,67	1 530 279,26

18.2.1.3 Fornecedores com conta corrente

A composição do saldo a 30 de junho de 2025 e 2024 é a seguinte:

Fornecedores Conta Corrente	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Fornecedores empresa-mãe	18 258,64	17 185,94
Fornecedores outras partes relacionadas	-58,32	253,05
Fornecedores gerais	3 592 243,96	3 971 673,68
Fornecedores - fact. recep. conferência	571 841,76	451 545,75
	4 182 286,04	4 440 658,42

18.2.2. Estado e outros entes públicos

Em 30 de Junho a composição dos saldos desta conta era a seguinte:

Estado	Saldo devedor 1º semestre 2025	Saldo credor 1º semestre 2025	Saldo devedor 1º semestre 2024	Saldo credor 1º semestre 2024
Imposto sobre o rendimento	787,50	2 327,26	1 031,25	19 915,59
Retenção de impostos		96 585,88		91 578,00
Imposto sobre Valor Acrescentado	74 772,21	0,00	66 009,45	0,00
Contribuições para sistemas de proteção social		216 576,27		198 273,58
Caixa Geral de Aposentações		0,00		0,00
ADSE		0,00		0,00
Outras tributações		0,00		0,00
	75 559,71	315 469,41	67 040,70	309 767,17

Em 30 de junho de 2025 não existiam quaisquer dívidas em mora para com o Estado e Outros Entes Públicos.

Relativamente ao relacionamento entre o gasto de imposto e o resultado fiscal, refere-se não foi reconhecida estimativa para IRC, sendo o imposto a pagar derivado da tributação autónoma.

18.2.3.

Outras contas a receber e a pagar

Em 30 de junho, a composição dos saldos desta conta era a seguinte:

Outras contas a receber e a pagar	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Outras contas a receber:		
Devedores por acréscimos de rendimentos	1 527 693,74	1 760 503,83
Juros a receber	1 167,12	1 785,61
Prestações de serviços	881 671,68	1 054 038,16
Especialização do subsídio	638 578,70	702 171,50
Outros menores que 10.000 €	6 276,24	2 508,56
Outros devedores	1 201 887,08	1 183 092,47
Cauções entregues a terceiros	0,00	157,00
Multas aplicadas	1 053 378,64	1 053 378,64
Fornecedores devedores	125 810,47	87 232,30
Subsídio	22 697,97	42 324,53
Outros menores que 10.000 €	0,00	0,00
	2 729 580,82	2 943 596,30
Outras contas a pagar:		
Passivo não corrente		
Depósitos de caução e retenções de garantia	4 698 184,50	4 645 792,69
	4 698 184,50	4 645 792,69
Passivo corrente		
Fornecedores de investimentos	33 643,79	4 059,31
Perdas por imparidades acumuladas	37 068,00	37 068,00
Credores por acréscimos de gastos	2 315 347,47	2 263 452,51
Previsão para gastos com férias, subsídio de férias e respetivos encargos	845 893,35	794 131,82
Subcontratos a liquidar	0,00	0,00
Notas de crédito a emitir:		
Serviços de obra	1 102,34	25 021,65
Multas aplicadas	1 449 432,32	1 440 521,66
Encargos gerais de gestão	0,00	0,00
Devolução contratual	0,00	0,00
Outros não relativos	18 919,46	3 777,38
Outros Credores	31 452,96	17 131,92
Cavções de estrutur	0,00	0,00
Notas crédito IVA CMP	0,00	0,00
Montantes recebidos por conta de rendas da CMP	5 537,17	7 821,34
Outros	25 915,79	9 310,58
	2 383 868,43	2 317 652,43
	2 417 512,22	2 321 711,74

A rubrica de Outros devedores – multas aplicadas, inclui o montante de 1.053.378,64€, que respeita a latras de multas e custos de fiscalização erritidas ao fornecedor Alexandre Barbosa Borges, relativos à empreitada de Realibitação do Bairro S. João de Deus – Fase 1 e 2, que não foram liquidadas por este último e cujos processos se encontram em contencioso. O saldo desta rubrica está relacionado com a rubrica do passivo corrente - Multas Aplicadas, na medida que respeita essencialmente a empreitadas executadas ao abrigo de Contratos de Mandato assinados com o MP.

A rubrica de Outros credores – cauções recebidas de terceiros, no total de 4.698.184,50€, refere-se a garantias dadas pelos fornecedores, por responsabilidades inerentes às empreitadas em curso, quer por depósitos diretamente efetuados pelos fornecedores, quer por retenções efetuadas aquando dos pagamentos.

Relativamente às retenções efetuadas, o reconhecimento contabilístico que ocorre naquele momento é o seguinte: débito da conta do fornecedor e crédito da conta “Cauções recebidas de terceiros”. De seguida efetua-se a transferência de fundos da conta de depósitos à ordem para a conta “Depósitos de garantias e cauções”, a qual, foi reclassificada para o ativo não corrente, conforme referido na nota 18.2.4.

18.2.4.

Fluxos de Caixa

Os saldos de caixa e seus equivalentes, reconciliando os montantes evidenciados na demonstração dos fluxos de caixa com as rubricas do balanço, correspondem a disponibilidades imediatamente mobilizáveis, conforme mapa anexo.

	1º semestre 2025	1º semestre 2024
Caixa	2.145,17	2.292,04
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	1.605.838,95	1.010.612,07
Outras disponibilidades - depósitos a curto prazo	300.000,00	300.000,00
Caixa e Depósitos	1.907.984,12	1.312.904,11
Retenções de garantia/depósitos de cauções	4.698.341,50	4.645.792,69
	6.606.325,62	5.958.696,80

Conforme expicado no ponto 18.2.3. – Outras contas a receber e a pagar, parte das garantias prestadas pelos fornecedores respeitam a reforços da garantia inicial e são efetuados mediante uma retenção no momento do pagamento. No exercício em análise o total acumulado de retenções de garantia e depósitos de caução líquidos de substituições ascendia a 4.698.341,50€ e estão relevados no ativo não corrente na rubrica “Outros Ativos Financeiros”, uma vez que estes valores deverão ser restituídos findo o prazo de garantia da obra, não se encontrando classificados como disponibilidades e, por tal motivo, não relevados na rubrica “Caixa e Depósitos” (Nota 1.2). O remanescente da rubrica “Outros Ativos Financeiros” respeitam ao Fundo de Compensação de Trabalho relativo ao processamento salarial cujo valor acumulado ascende a 37.028,92€.

A rubrica “Outros recebimentos/pagamentos” respeita essencialmente aos subsídios recebidos ao abrigo dos contratos programa celebrados, deduzidos dos subsídios concedidos ao abrigo do contrato “Porto Solidário”, bem como ao recebimento/pagamentos relativos ao IVA.

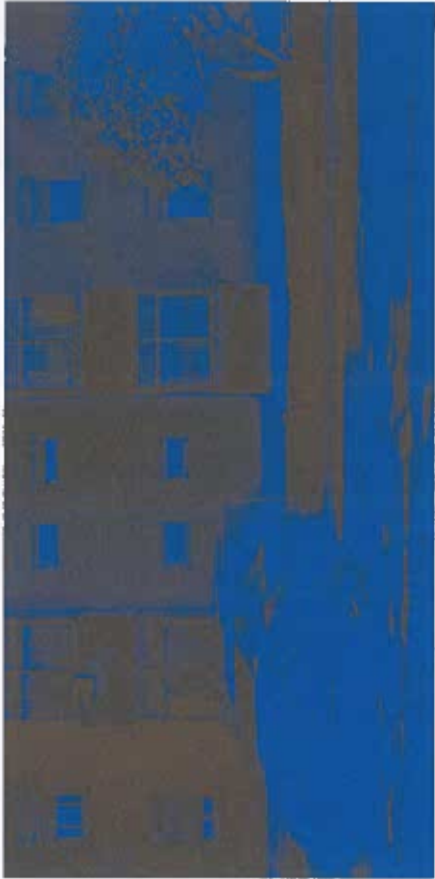
Relativamente ao programa “Porto Solidário” a **relevação dos recebimentos e pagamentos** foi a seguinte:

1 100 000,00 €

Valor recebido

1 021 247,59 €

Valor pago de apoios concedidos



18.14

Instrumentos de Capital próprio

O capital estatutário da Domus Social ascende a 500.000€ o qual é devido a 100% pelo MP, NIPC 501.306.099, com sede nos Paços do Concelho, na Praça General Humberto Delgado, Porto.

A explicação dos movimentos ocorridos, no exercício, em cada uma das rubricas dos capitais próprios pode ser analisada no quadro C – Demonstração individual das alterações no património líquido.

O movimento ocorrido no capital próprio reflete a aplicação dos resultados, de acordo com o artigo 295.º do Código das Sociedades Comerciais e artigo 26.º dos Estatutos da Domus Social, que consiste na aplicação de 5% do resultado líquido no reforço da Reserva Legal. O montante restante foi aplicado na rubrica de resultados transferidos, conforme deliberação da Assembleia Geral.



20. Divulgações de partes relacionadas

20.1. Divulgação de controlo

O MP, Número de Identificação Fiscal (NIF) 501.306.099, com sede nos Paços de Concelho, na Praça General Humberto Delgado, Porto, detém na totalidade o capital social da Domus Social. O capital social da Domus Social é composto por 100.000 ações nominativas de valor nominal de 5€, cada.

A atividade da Domus Social para o MP é enquadrada por um contrato programa, em conformidade com a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto. Este contrato-programa, revisto anualmente, tem por objeto a definição de objetivos setoriais da Domus Social e a correspondente participação do MP.

19. Benefícios dos empregados

Os encargos referentes ao pessoal, registados no 1º semestre de 2025 e 2024, referem-se exclusivamente a benefícios de curto prazo, não existindo responsabilidades com benefícios de médio/longo prazo e estão repartidos da seguinte forma:

Rubricas	1º semestre de 2025	1º semestre de 2024
Remunerações e mensualizações do Conselho de Administração	58 438,82	60 029,86
Remunerações e mensualizações do pessoal	2 318 773,52	2 169 974,47
Encargos sociais	535 323,98	501 946,74
Outros	106 447,91	85 376,92
	3 019 004,23	2 817 327,99

A empresa apresenta, no final do 1º semestre de 2025, um quadro de pessoal de 162 colaboradores.

A este quadro de pessoal acresce dois administradores executivos e um não executivo e não remunerado.

A Presidência do Conselho de Administração da empresa é exercida pelo administrador não executivo.

20.2.

Transações entre partes relacionadas

As transações efetuadas no período com entidades do grupo CMP estão referidas no ponto 10.1. assim como no quadro seguinte:

Transações	1º semestre 2025			1º semestre 2024		
	Compra ou venda de bens	Prestações de serviços	Artº 25 dos Estatutos	Compra ou venda de bens	Prestações de serviços	Artº 25 dos Estatutos
Empresa-mãe	160 396,62	11 336 300,38	50 000,00	163 045,54	12 633 714,34	50 000,00
Outras partes relacionadas	26 784,14	900,00		35 668,27	131,12	0,00

20.3.

Saldos entre partes relacionadas

Todos os saldos pendentes com a empresa mãe e outras empresas relacionadas estão discriminados na nota 18.2.1. e 18.2.3. deste anexo.

23. Outros

23.1. Diferimentos

Os saldos de 30 de junho de 2025 têm a seguinte composição:

Diferimentos		1º semestre 2025	1º semestre 2024
Saldos Devedores			
Contratos de manutenção de software e equipamentos		69 529,21	27 968,06
Rendas e aluguéis		19 187,47	17 185,94
Seguros		72 844,62	65 805,33
HST		0,00	0,00
Diversos		26 924,80	20 733,10
		188 486,10	131 692,43
Saldos Credores			
Subsídios à exploração		17 891,97	21 979,80
Rendimentos a reconhecer		1 091 116,94	1 066 217,45
		1 109 008,91	1 088 197,25

A empresa procedeu ainda, no final do 1º semestre de 2025, ao diferimento das rendas emitidas em junho referentes a julho de 2025, no montante de 940 813,60€, rendas essas que ficaram reconhecidas na conta de clientes.



23.2. Fornecimentos e serviços externos (FSE)

Os FSE ascenderam a 14 088 163,02€ e 14 321 463,25€ referentes ao 1º semestre de 2025 e 2024, respetivamente, e a sua repartição é a seguinte:

Fornecimentos e serviços externos		1º semestre 2025	1º semestre 2024
Gastos Direitos de Obra e Parque Habitacional			
FSE obras - relatados à CMP		11 138 967,46	12 485 949,06
FSE obras - relatados a outras entidades		14 411,62	8 589,98
FSE obras - manutenção corrente do parque habitacional		2 342 140,46	1 306 663,99
FSE - entrega da receita de rendas à CMP (artº 25, nº3 dos Estatutos)		50 000,00	50 000,00
		13 545 519,54	13 851 203,03
Gastos Estrutura/Indiretos			
Outros trabalhos especializados		81 873,90	79 183,17
Publicidade, comunicação e imagem		45 702,70	11 606,91
Vigilância e segurança		56 789,16	54 643,08
Outros honorários		19 674,00	8 901,00
Comissões		0,00	0,00
Conservação e reparação		98 604,59	88 929,41
Trabalho temporário		0,00	0,00
Pecas, ferramentas e utensílios de desgaste rápido		2 405,41	2 257,31
Livros e documentação técnica		309,50	515,51
Material de escritório		9 774,11	9 275,87
Combustíveis e lubrificantes		0,00	0,00
Deslocações e estadias		4 803,58	5 051,43
Transporte de pessoal		2 867,53	4 450,57
Transporte de mercadorias		513,17	81,09
Rendas e aluguéis		0,00	0,00
Comunicação		168 622,23	157 286,30
Seguros		23 473,08	19 808,44
Contencioso e notariado		7 605,24	7 476,14
Despesas de representação dos serviços		65,00	846,00
Limpeza, higiene e conforto		337,46	150,11
Outros serviços		17 327,08	17 982,78
Encargos bancários		1 459,59	1 290,40
		436,15	524,7
		542 643,48	470 260,22
		14 088 163,02	14 321 463,25

Os gastos de estrutura totais, ou seja, os não diretamente relacionados com obra, registaram um acréscimo de 15,4% quando comparados com o período homólogo de 2024, representando uma execução de 45% do previsto nos IGP para o corrente ano.

23.3.

Garantias prestadas por terceiros

O montante das garantias prestadas por terceiros em 30 de junho de 2025 ascende a 15 177 617,38€ e tendo sido essas garantias prestadas no âmbito dos contratos celebrados pela Domus Social (contratos de empreitada e contratos de prestação de serviços diversos – projeto, estudos, etc.). A sua subdivisão é a seguinte:

Forma de Prestação de Garantia	Montante
Garantias bancárias	8 272 432,09
Seguros caução	2 106 291,48
Depósitos à ordem da Domus Social	100 552,31
Depósitos de caução e retenções para reforço de garantia	4 698 341,50
	15 177 617,38

As garantias prestadas sob a forma de depósito de caução e retenções de garantia estão relevadas na conta de outros devedores e credores no ponto 18.2.3.



23.4.

Estado e Outros Entes Públicos

23.4.1.

Impostos correntes

- 1) A Domus Social está sujeita a uma taxa de IRC de 20%. Acresce ainda um valor de derrama resultante da aplicação das taxas previstas na Lei das Finanças Locais (Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro) que no caso do MP é de 1,5% do lucro tributável sujeito a imposto.
- 2) De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos, cinco anos no caso da segurança social, exceto no caso em que existam prejuízos reportados ou tenham sido utilizados benefícios fiscais. Deste modo as declarações fiscais dos anos de 2021 a 2024, poderão ainda ser sujeitas a revisão, embora a Domus Social considere que eventuais correções resultantes de revisões fiscais àquelas declarações de impostos não poderão ter um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025.
- 3) É ainda consequência da Lei em vigor a tributação autónoma em sede de IRC, que consista na aplicação de uma taxa de imposto de 2,5%, 7,5%, 8%, 15%, 25% ou 32% a determinado tipo de gastos referidos na Lei. Na Domus Social, resume-se essencialmente aos gastos com as viaturas, sendo a sua tributação de 2,5%, 7,5% e 8% consoante o valor da viatura seja inferior ou superior a 37 500€ e inferior a 45 000€ e também consoante a sua motorização. Estas taxas são elevadas em 10 pontos percentuais quando o sujeito passivo apresente prejuízo fiscal no período de tributação (art.º 88º n.º 14 do CIRCI).

23.4.2.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos correspondem às diferenças temporárias entre os montantes para efeitos contabilísticos e para efeitos fiscais. Relativamente a diferenças temporárias tributáveis, não existem nos períodos de relato situações que impliquem o seu apuramento. Relativamente às diferenças temporárias dedutíveis, o seu reconhecimento depende de se verificarem expectativas razoáveis de matéria coletável positiva futura suficiente para a utilização desses ativos.

A Domus Social não tem quaisquer operações que impliquem relevar impostos diferidos em 30 de junho de 2025.

23.5. Responsabilidades e direitos não expressos no balanço

- A) As responsabilidades contratuais assumidas pela Domus Social, derivadas de concursos lançados e contratualizados até à data de 30 de junho de 2025 ascendem a cerca de 69 700 000€, tendo sido faturado o montante de cerca de 19 500 000€.
- B) Responsabilidades eventuais relativas ao contencioso na presente data.

Encontram-se pendentes no Tribunal Administrativo e Fiscal e no Tribunal Judicial do Porto, os seguintes processos:

N.º do processo	Ident. do Tribunal/Unid. Orgânica	Tipo de ação	Valor da ação
1	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa comum	3 475 728,88 €
2	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa comum	32 029,65 €
3	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	4 877 447,65 €
4	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação Administrativa	58 319,70 €
5	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa de impugnação de ato administrativo	145 566,59 €
6	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	2 130,00 €
7	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	4 144,14 €
8	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	4 941,09 €
9	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	33 720,76 €
10	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	887 171,43
11	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	72 875,00
12	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	532 582,82 €
13	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação administrativa	229 386,42 €
14	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Ação de impugnação pré-contratual de concurso público com eleito suspensivo automático	30 001,00 €
15	Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto	Contencioso pré-contratual	335 190,00 €

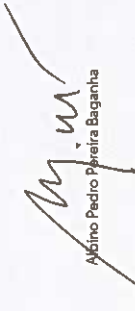
De acordo com a informação prestada pelos mandatórios judiciais, não é possível estimar com fiabilidade a probabilidade de desfecho (favorável ou desfavorável) das ações, nem mensurar em caso de insucesso a responsabilidade financeira subjacente. É firme convicção da Domus Social,

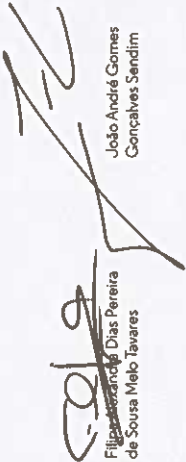
que não existe fundamento para a atribuição de qualquer compensação financeira adicional às diferentes autoras nas situações acima descritas. Não obstante, não se ignora o risco, sempre existente em situações desta natureza contenciosa, de as contendadas judiciais poderem vir a ser desfavoráveis. No

entanto, na medida em que estão em causa, essencialmente, obras executadas ao abrigo dos Contratos de Mandato, a responsabilidade final cabe ao MP. As notas omitidas no presente anexo, não são aplicáveis à Domus Social.

Porto, 24 de setembro de 2025

O Conselho de Administração,


Albino Pedro Pereira Baganha


Filipe André Dias Pereira de Sousa Melo Tavares


João André Gomes Conçalves Sendim

O Contabilista Público,

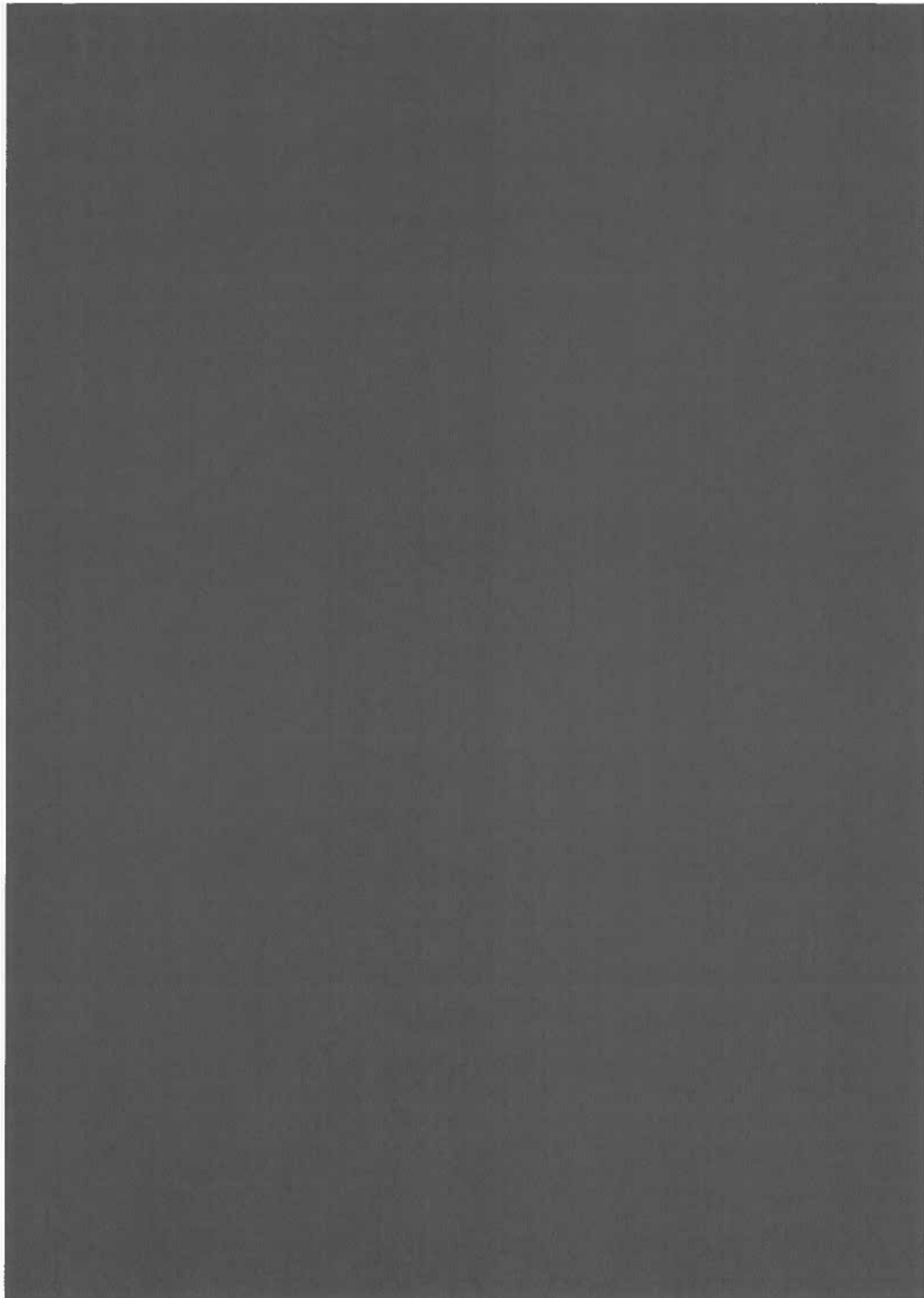


Jaime Manuel Velho Cantero

12

RELATÓRIO
E PARECER
DO FISCAL ÚNICO





DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO DE GESTÃO

Porto, 24 de setembro de 2025

À atenção de:

RSM & Associados – Sroc, Lda

Rua da Saudade, 132 - 3º

4150-682 Porto

Exmos. Senhores,

A presente declaração é emitida, a vosso pedido, para efeitos do Artº25, nº6, alínea h) da Lei nº 50/2012 de 31 de agosto, cuja norma obriga o Fiscal Único a remeter à Câmara Municipal do Porto, informação financeira do período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 da **CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.** (doravante Entidade ou Domus Social).

Reconhecemos que é nossa responsabilidade a preparação de demonstrações financeiras que apresentam de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado, que permita prevenir e detetar eventuais erros ou fraudes.

Confirmámos, tanto quanto é nosso dever conhecer e nossa convicção que:

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS

- 1.1 Cumprimos as nossas responsabilidades relativas à preparação das demonstrações financeiras de acordo com o normativo contabilístico aplicável. Em particular, as demonstrações financeiras estão apresentadas de forma verdadeira e apropriada de acordo com essas normas.
- 1.2 Os pressupostos significativos por nós usados ao fazer estimativas contabilísticas, incluindo as vidas úteis dos bens sujeitos a amortização/depreciação, são razoáveis.
- 1.3 Todos os atos, operações e condicionalismos respeitantes ao capital social/estatutário estão adequadamente registados e divulgados nas demonstrações financeiras e foram devidamente registados na Conservatória do Registo Comercial respetiva.

1.4 Não existem:

- Violações de leis, contratos ou quaisquer outras normas ou regulamentos, incluindo as relacionadas com a livre concorrência, meio ambiente, higiene e segurança no trabalho e proteção dos consumidores, aplicáveis à Entidade ou ao setor, cujos efeitos devessem ter sido registados nas demonstrações financeiras ou divulgados no Anexo às mesmas;
- Outros passivos materiais ou ganhos ou perdas contingentes que necessitassem de ser reconhecidos nas demonstrações financeiras ou dados a conhecer no respetivo Anexo;
- Opções ou acordos de recompra de ações, bem como partes de capital subordinadas ao exercício de opções ou outros acordos;
- Contratos de opções e de futuros e outros instrumentos financeiros derivados;
- Acordos para a recompra de ativos previamente vendidos pela Entidade;

1.5 A Entidade é plena titular e possuidora de todos os seus ativos, os quais estão em perfeitas capacidades técnicas e livres de quaisquer ónus ou encargos, incluindo hipotecas e penhores, não tendo assumido compromissos perante terceiros.

1.6 É nossa firme convicção de que os quantitativos das rendas cobrados aos inquilinos da habitação social cumprem com o disposto na legislação aplicável.

1.7 Demos-vos conhecimento da identidade das partes relacionadas da Entidade e de todos os relacionamentos e transações com partes relacionadas de que tivemos conhecimento. Os relacionamentos e as transações com partes relacionadas foram apropriadamente contabilizados e divulgados de acordo com os requisitos do normativo contabilístico aplicável.

1.8 Todos os acontecimentos subsequentes à data das demonstrações financeiras e relativamente aos quais o normativo contabilístico aplicável exige ajustamento ou divulgação foram ajustados ou divulgados.

1.9 Tomámos conhecimento do projeto dos vossos documentos.

2. INFORMAÇÃO DISPONIBILIZADA

2.1 Disponibilizámos-vos:

- Acesso a toda a informação para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras, como registos, documentação e outras matérias;
- A informação adicional que nos pediram para efeito da auditoria;
- Acesso sem restrições às pessoas da Entidade junto das quais consideraram necessário obter prova de auditoria; e
- Outra informação que entendemos ser relevante para a realização da Vossa Auditoria.

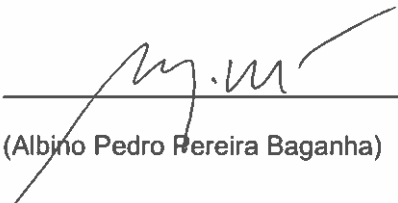
- 2.2 Todas as transações foram registadas nos registos contabilísticos e estão refletidas nas demonstrações financeiras.
- 2.3 Demos-vos conhecimento dos resultados da nossa avaliação do risco de as demonstrações financeiras poderem estar materialmente distorcidas em consequência de fraude.
- 2.4 Não temos conhecimento de situações relacionadas com fraudes ou outras situações de irregularidade que possam ter efeito relevante nas demonstrações financeiras envolvendo os administradores/gerentes, diretores ou empregados.
- 2.5 Todas as obras em curso foram devidamente especializadas e os respetivos gastos e os rendimentos (no caso de obras a refaturar ao Município do Porto) relevados na demonstração dos resultados.
- 2.6 Demos-vos conhecimento de todos os casos conhecidos de incumprimento ou de suspeita de incumprimento de leis e regulamentos cujos efeitos devam ser considerados na preparação de demonstrações financeiras.
- 2.7 Demos-vos conhecimento de todos os litígios e reclamações conhecidas reais ou potenciais cujos efeitos devam ser considerados na preparação das demonstrações financeiras, tendo os mesmos sido contabilizados e divulgados de acordo com o normativo contabilístico aplicável. Não temos conhecimento de quaisquer litígios ou ações em que a Entidade esteja envolvida para além das situações de que vos demos conhecimento.
- 2.8 Foram cumpridas as obrigações fiscais e parafiscais. As responsabilidades respeitantes a impostos e contribuições, vencidas ou não, diferidas ou contingentes (verbas de impostos e contribuições, multas e coimas e juros contados até à data do balanço) estão integral e apropriadamente escrituradas ou divulgadas. Foram igualmente cumpridas todas as obrigações impostas pela legislação relativa ao planeamento fiscal abusivo, que estabelece deveres de comunicação, informação e esclarecimento às autoridades fiscais.
- 2.9 Confirmamos-vos que, para efeitos da prevenção e investigação de eventuais operações suscetíveis de ser qualificadas como de branqueamento de capitais ou de financiamento de terrorismo, a Entidade dispõe de um sistema de controlo interno adequado e os nossos responsáveis e demais colaboradores encontram-se devidamente preparados para dar cumprimento às normas emitidas sobre esta matéria, designadamente as que decorrem da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto. Não temos conhecimento de qualquer situação que configure eventuais operações suscetíveis de ser qualificadas como de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo nos termos da Lei em vigor sobre a matéria e confirmamos ainda que, até à presente data, não ocorreram quaisquer situações desta natureza que requeressem ser reportadas às autoridades competentes.
- 2.10 Colocámos à vossa disposição os livros de atas das reuniões dos órgãos sociais da Entidade e os resumos de todas as deliberações tomadas por esses órgãos em reuniões recentes e relativamente às quais ainda não foram preparadas as respetivas atas. Confirmamos que as últimas reuniões realizadas pelos órgãos sociais foram a Assembleia Geral de dia 10 de abril de 2025 – ata nº 2/2025 – e Conselho de Administração de dia 17 de setembro – ata nº 33/2025.

- 2.11 Tomámos em consideração, entre outros aspetos, as informações prestadas pelo departamento jurídico interno, pelo que confirmamos que é íntegra a relação dos processos pendentes de decisão judicial.
- 2.12 Confirmamos que a Entidade não detém quaisquer outras contas bancárias além das evidenciadas nos registos contabilísticos.
- 2.13 Não temos conhecimento da existência de situações resultantes de inspeções, litígios ou outras situações contenciosas relativamente à área fiscal e parafiscal, nem de eventuais correções das declarações da Entidade, resultantes da possibilidade das autoridades efetuarem a sua revisão, que possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras.
- 2.14 Os prejuízos resultantes de eventuais sinistros que possam ocorrer, incluindo os que possam afetar a continuidade das operações, estão cobertos por seguros contratados por capitais suficientes.
- 2.15 Não temos projetos ou intenções:
- que possam afetar de uma forma significativa a classificação ou o valor por que se encontram refletidos os ativos e passivos constantes das demonstrações financeiras;
 - que possam pôr em causa a continuidade das operações da Entidade;
 - de abandonar ou reduzir atividades, ou quaisquer outros planos ou intenções dos quais possam resultar excessos, obsolescência ou perda de valor de inventários e imparidades em quaisquer outros ativos.
- 2.16 Confirmamos que não existem acordos verbais que possam ter efeito material nas quantias reportadas nas demonstrações financeiras.
- 2.17 Não existem compromissos assumidos com transações futuras que possam originar responsabilidades para a Entidade.
- 2.18 É nossa firme convicção que, as indemnizações juros de mora ,ou quaisquer outros gastos que possam ocorrer derivados dos processos da contratação pública em nome e por conta da Câmara Municipal do Porto, contrato de mandato, nomeadamente os que a empresa possa vir a suportar em resultado de decisões desfavoráveis dos litígios judiciais descritos no anexo, serão suportados integralmente pela Câmara Municipal do Porto no período que ocorram, não havendo qualquer responsabilidade financeira subjacente para a Domus Social.
- 2.19 A Entidade não registou e/ou pagou quaisquer quantias que se encontrem suportadas por documentos que não cumpram, em termos formais ou de facto, os requisitos legais vigentes, ou que não traduzam transações efetivas realizadas pela mesma. Todas e apenas as transações efetuadas e eventos sujeitos a registo contabilístico, ocorridos no decurso do exercício, se encontram devidamente suportados e refletidos nos registos contabilísticos da Entidade em 30 de junho de 2025.

- 2.20 No âmbito dos contratos de locação operacional a empresa não negociou por qualquer forma a possibilidade de exercer opções de compra dos bens móveis subjacentes, na medida em que a política consiste numa atualização daqueles, qualquer que seja o seu estado de conservação no termo da locação.
- 2.21 Relativamente ao resultado líquido gerado no primeiro semestre, a sua génese resulta essencialmente do maior ritmo de execução dos gastos de manutenção preventiva e reativa face ao ritmo de geração do rédito de rendas, conforme explicitado no relatório do semestre. No entanto é nossa firme convicção que o desvio será recuperado no segundo semestre com vista a dar cumprimento aos instrumentos de gestão previsional para o período. Não se justifica a consideração de qualquer valor para efeitos de tributação em sede de imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC), com exceção da tributação autónoma, dado o resultado ter sido neste semestre negativo.
- 2.22 O montante em dívida dos clientes de rendas apresenta uma diferença de 136.729 euros face ao valor constante da listagem SEF. Estamos a envidar todos os esforços para regularizar esta situação.
- 2.23 A Entidade encontra-se a respeitar todas as normas vigentes em Portugal, relativas à proteção do meio ambiente, higiene e segurança no trabalho, não tendo recebido quaisquer comunicações das entidades competentes na matéria sobre eventuais violações ou incumprimento de tal legislação.
- 2.24 Confirmamos que não foram reconhecidas despesas que devam ser consideradas confidenciais ou não devidamente documentadas.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos,

O Conselho de Administração,



(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)



(João André Gomes Gonçalves Sendim)

