





	Abreviaturas / acrónimos	01
01	<b>Mensagem do Conselho de Administração</b>	<b>04</b>
02	<b>Domus Social em Números</b>	<b>09</b>
03	<b>Principais eixos da atuação da Domus Social</b>	<b>14</b>
	3.1 Gestão do parque habitacional	15
	3.2 Projetos e obras e manutenção	24
04	<b>Sustentabilidade e inovação</b>	<b>36</b>
05	<b>Execução dos IGP, objetivos e indicadores de desempenho</b>	<b>39</b>
	5.1 Gestão e manutenção do parque habitacional	40
	5.2 Contratos celebrados com a câmara municipal do porto	41
	5.3 Contrato Operação Lordelo do Ouro	42
	5.4 Contrato programa “porto solidário”	42
	5.5 Previsão de gastos de funcionamento	42
	5.6 Indicadores de desempenho do contrato programa	44
06	<b>Análise Económico-financeira</b>	<b>47</b>
	6.1 O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos	48
	6.2 Balanço em 31 de março de 2025	50
	6.3 Demonstração dos resultados por naturezas do período findo em 31 de março de 2025	51
07	<b>Relatório e Parecer do Fiscal Único</b>	<b>54</b>



## Abreviaturas / Acrónimos

### **Domus Social – CMPH**

DomusSocial - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM

### **CA**

Conselho de Administração da CMPH - DomusSocial - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM

## Direções e Coordenações:

**DAGSI** – Direção de Atendimento 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

**GEP** – Gabinete de Estudos e Planeamento

**GIM** – Gabinete do Inquilino Municipal

**DS** – Domus Social

**CMP** – 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

## Empresas Municipais

**CRUARB-CH** – Comissariado para a Renovação da Área Ribeira-Barredo - Centro Histórico

**FDZHP** – Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto

## Entidades Externas:

**IHRU** – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

**IPSS** – Instituições Particulares de Solidariedade Social

**UP** – Universidade do Porto

**AVAC** – Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado

**BI** – Brigadas de Intervenção

**BI** – Business Intelligence

**CPE** – Comissão de Planeamento de Espaços

**eSigma** – Sistema Integrado de Gestão da Manutenção

**ELH** – Estratégia Local de Habitação

**IGP** – Instrumentos de Gestão Previsional

**LAT** – Linha de Apoio Técnico

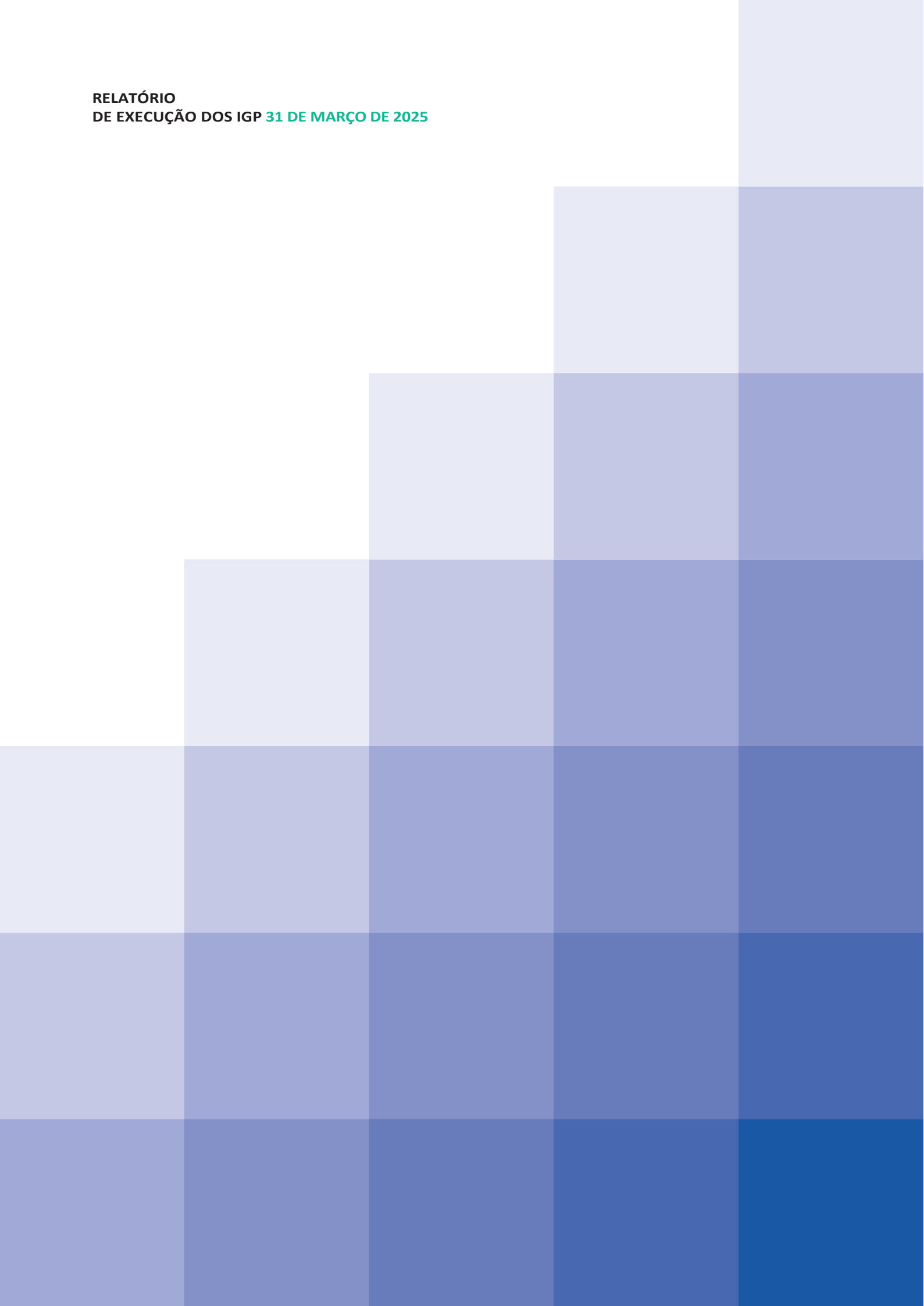
**PMP** – Planos de Manutenção Preventiva

**RGPD** – Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados

**SADI** – Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndios

**SADIR** – Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo

**RELATÓRIO**  
**DE EXECUÇÃO DOS IGP 31 DE MARÇO DE 2025**



01

MENSAGEM  
DO CONSELHO  
DE ADMINISTRAÇÃO

01





# Mensagem do Conselho de Administração

**O Conselho de Administração da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM, doravante designada por Domus Social, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 21º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do nº 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto (CMP) relatórios trimestrais de execução de acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) para o triénio 2025-2029, o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e os Contratos Programa para o ano de 2025.**

Nesse sentido, a Domus Social, no cumprimento das suas obrigações legais e estatutárias de informação, vem apresentar à CMP o seu relatório de Execução dos IGP em 31 de março de 2025, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

A Domus Social continuará a desenvolver a sua atividade enquadrada pelas orientações políticas definidas pelo MP, procurando uma utilização racional e eficiente dos meios financeiros alocados. Toda a atividade será desenvolvida com absoluta salvaguarda do equilíbrio económico e financeiro da empresa.

No que concerne ao corrente trimestre, os indicadores permitem evidenciar os habituais índices de cumprimento da atividade.

Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2025, se mantenha nos níveis correntes de execução. A dotação financeira para suporte a estas ações de manutenção resulta da cobrança de rendas, prevendo-se a sua utilização integral e não é expectável quebra no valor cobrado.

Nos Contratos Mandato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e da Operação Lordelo do Ouro, prevê-se, a eventual necessidade de um reforço do valor global dos contratos, a concretizar no 2.º trimestre e consequente cumprimento até ao final do ano das metas estabelecidas nos IGP.

Em linha e em cumprimento da obrigação legal já referida, a Domus Social preparou o presente relatório reportado a 31 de março de 2025, sendo de assinalar que o resultado líquido é ligeiramente negativo decorrente da execução, tal como projetado, nos diferentes documentos de gestão para o período em causa.





■ **Porto, 11 de junho  
de 2025**

**O Conselho de  
Administração,**

**(Albino Pedro Pereira Baganha)**

**(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)**

**(João André Gomes Gonçalves Sendim)**

**RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 31 DE MARÇO DE 2025**

02

## DOMUS SOCIAL EM NÚMEROS

02

# Parque Habitacional Público Municipal

50 Bairros

Em Regime de arrendamento apoiado

13.000

Fogos



260

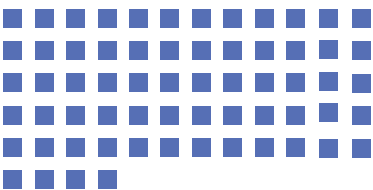
Edifícios Dispersos

30.000

Residentes

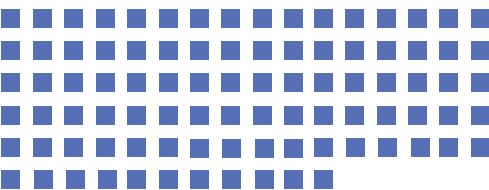
## Manutenção e Conservação de Património Municipal

Parque Escolar Municipal



63 Escolas

Outros Edifícios Municipais



111

Número  
de Habitações  
Entregues



67

Fogos

53

Fogos  
Devolutos  
Reabilitados

50

Intervenções de  
adaptação para  
mobilidade reduzida

Taxa de  
incumprimento  
do pagamento  
da renda

3,5%

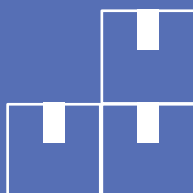


Executados  
no Parque Habitacional  
Público Municipal

3,2  
Milhões €

Prazo Médio  
de pagamento  
a Fornecedores

54 dias



3.151

Intervenções  
de Manutenção

1

Empreendimento  
Reabilitado

---

**1.2 Milhões €**

Executados em outros Edifícios  
Públicos Municipais e Parque  
Escolar Municipal

**1.790**

Ações de  
Manutenção

---

**Gabinete do Inquilino  
Municipal**

Nº de Atendimentos



Telefónicos

**10.246**



Presenciais

**8.759**

---

Linha de

Atendimento Técnico



Chamadas  
atendidas

**3.956**

---

<b>Número único do inquilino</b>	<b>228 330 000</b>
--------------------------------------	--------------------

RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 31 DE MARÇO DE 2025

03

PRINCIPAIS EIXOS  
DE ATUAÇÃO  
DA DOMUS SOCIAL

03



## 3.1 Gestão do Parque Habitacional

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 empresa.

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 votado a generalidade do seu parque habitacional. Com efeito, as frações habitacionais geridas pela Domus Social encontram-se afetas à satisfação das urgentes necessidades habitacionais da população do concelho mais carenciada.

Continua-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 munícipes.



Agregados familiares residentes no parque residencial

# 13.000

Apesar de conhecida a redução nos rendimentos das famílias, a taxa de incumprimento no pagamento de renda em termos de valor fixou-se em 3,5%, não se registando assim alterações significativas, 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 trimestre, 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..

## 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 967 entradas com gestores eleitos. Com mais de 84% 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 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 em 2025. Assim, e para o ano em curso, inscrevem-se naquelas condições 23 aglomerados habitacionais, que se distribuem por 636 entradas.



**967**  
Entradas



**84%**  
Entradas Organizadas



**45**  
Aglomerados  
Habitacionais

No primeiro trimestre de 2025, efetuou-se a (re)organização de 98 entradas, ao abrigo do Projeto ConDomus, nos bairros que a seguir se identificam:

Desenvolvimento / Implementação Projeto	Total entradas	Entradas Organizadas
Fontinha	2	2
Antas	18	16
Carriçal	18	11
Santa Luzia	75	69
Total	113	98

Concluimos que, do total de entradas onde se realizaram as reuniões planeadas (113), 98 ficaram organizadas (86,7%).

### Distribuição dos pedidos apresentados

“G. Condomínios – Gestor de Entrada”, durante o 1º trimestre de 2025

Ano de 2023	Processos em Curso	Processos Terminados	Total
Pedidos Gestores Entrada	1	81	82

### 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 edifícios dispersos, sob gestão da Domus Social.

No 1º trimestre de 2025, foram criados 198 processos de denúncias relacionados com zonas comuns, e apenas 5 se mantêm em curso.

### 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 que em tempos foram alienados pelo Município do Porto, mas onde ainda existem frações municipais (habitacionais e/ou não habitacionais), designadamente em Bessa Leite, Central de Francos, Santa Luzia, Agra do Amial, Bom Sucesso, Agrupamento Habitacional do Falcão, Vale Formoso, Fernão 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 deste trimestre, em 21 reuniões.

No âmbito da gestão do parque habitacional, a atribuição 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 decurso do 1º trimestre de 2025, foram atribuídas 51 habitações a famílias carenciadas, que formalizaram candidatura a habitação pública municipal.

## Transferência de Agregados Familiares

Durante o 1º trimestre de 2025, instruíram pedidos de transferência de habitação municipal a 55 famílias. De acordo com a disponibilidade do parque habitacional, e considerando as necessidades e particularidades dos agregados, foi possível transferir 16 famílias, sendo que: 43,8% das transferências efetuadas reportam-se a situações de comprovada necessidade por questões de doença e 25% 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.

## Requalificação de Habitações Devolutas

No decurso deste trimestre, a DGPH remeteu à DPO 76 habitações devolutas para reabilitação.

Em igual período, foram rececionadas 53 habitações reabilitadas que integraram a Lista Diária de Fogos Disponíveis (LDFD). Essas habitações são maioritariamente localizadas no Fonte da Moura, Francos, Pasteleira, Regado e Santa Luzia.

Movimento Habitacional	1º trimestre 2025
Atribuição Habitação	51
Transferências	16
Total	67

Finalmente refira-se que, ao longo do trimestre, foram analisados cerca de 291 pedidos instruídos no Gabinete do Inquilino Municipal, que se repartem entre candidaturas a habitação pública municipal (117), pedidos de alteração de titularidade (51), de integração de elemento do agregado (12), de transferência (55) e de autorização de permanência (56).

## Realojamentos agregados familiares 1º Direito

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

Para as situações de arrendamento apoiado, todos os munícipes 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.

Dando cumprimento à candidatura apresentada e aprovada pelo Município do Porto e pelo IHRU, no 1º trimestre deste ano, a Domus Social promoveu o realojamento de 36 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 deste trimestre, registaram-se 6 pedidos de cedência, por parte de entidades privadas sem fins lucrativos, sendo que 3 foram arquivados por não existirem espaços disponíveis compatíveis com as características pretendidas pelas entidades, e 3 ainda estão em análise e tratamento por parte da equipa da Gestão de Condomínios.

## Rendas e taxas de incumprimento

Durante este trimestre, foram analisados 118 pedidos de reavaliação de renda, em virtude da alteração dos rendimentos dos agregados familiares ou da necessidade de regularização da situação habitacional, em resultado do procedimento de incumprimento do processo de atualização de dados.

A alteração da situação profissional de algum elemento do agregado e a alteração de valores das prestações sociais e pensões, constituem os principais motivos 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.

Conscientes dos constrangimentos sociais e económicos verificados no contexto familiar, consequência do aumento do custo de vida, por força do aumento da inflação, 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.

Em virtude de todos os esforços e medidas adotadas, as taxas médias de incumprimento no pagamento das rendas têm decrescido ao longo dos últimos anos, designadamente em número de incumpridores.

Ano	Taxas médias de incumprimento	
	Em número de incumpridores	Em valor de incumprimento
2022	4,03%	3,40%
2023	3,98%	3,50%
2024	3,76%	3,43%
2025 1º trimestre	3,54%	3,04%

Intensificou-se o acompanhamento de agregados devedores, tendo como principal foco os novos devedores e agregados devedores reiterados. Esta metodologia levou ao acompanhamento de cerca de 55 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 manteve-se o acompanhamento, iniciado em 2024 de 74 agregados.

Para além das diligências elencadas, verificou-se que 95 agregados se encontram a regularizar débitos, por intermédio de planos de pagamento em prestações.

## 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 1º trimestre de 2025, foram iniciados 342 pedidos.

### Número de pedidos de averiguação

	2022	2023	2024	2025 1º trimestre
Nível 1	224	215	299	91
Nível 2	1 008	1 105	1 139	251
Total	1 232	1 320	1 438	342

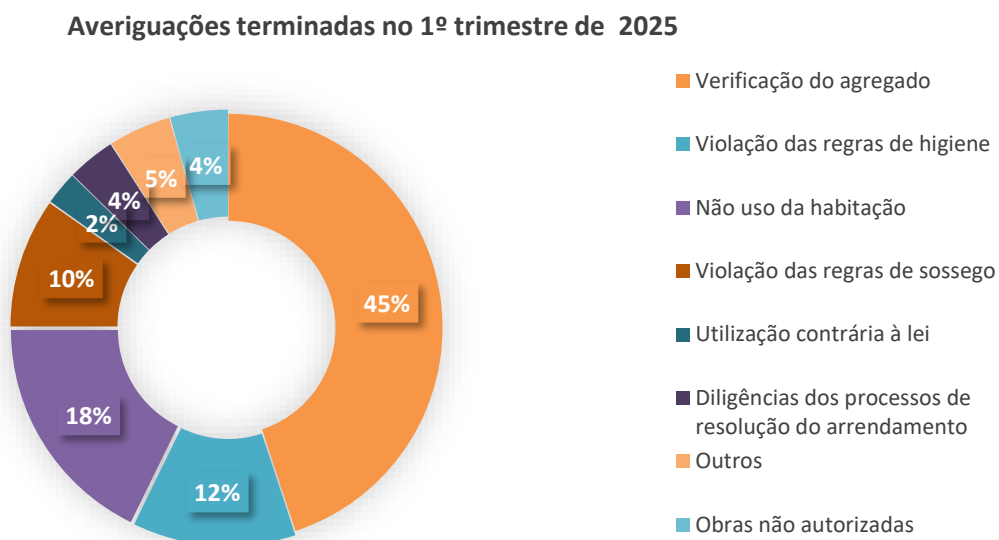
Evolução do número de pedidos de averiguação

O tratamento de cada um destes pedidos, exige uma triagem inicial. Pós triagem, foram alvo de tratamento 276 pedidos, recorrendo a 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.).

Ilustra-se no gráfico seguinte, o número de pedidos de averiguação registados para cada nível de serviço e a respetiva tipologia:

### Averiguações terminadas tipologia de pedidos



### 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 do 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 corresponsabilizando para ultrapassar os incumprimentos, evitando assim a instrução de processos coercivos.

**Assim, neste trimestre, foram acompanhadas cerca de 99 novas situações de incumprimento, e mantido o acompanhamento iniciado em anos anteriores de 161 situações, que originaram a realização de 340 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, 57 situações e agilizada a entrega voluntária de 34 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.

No domínio da gestão dos procedimentos administrativos de resolução do arrendamento apoiado, foi promovida a instrução de 35 procedimentos, tendo-se efetuado a execução de decisões em 3 processos, decorrentes da utilização indevida da habitação. Em paralelo, vieram à posse da Domus Social 5 habitações por falecimento do arrendatário e único ocupante do fogo.





## 3.2 Projetos, Obras e Manutenção

O objetivo base fixado nos IGP para o eixo de Projetos, 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 património edificado público municipal. Desta forma, pretende-se assegurar uma gestão adequada dos meios financeiros disponibilizados através de uma otimização dos recursos com vista à obtenção de resultados que cumpram os requisitos de uma resposta rápida, eficaz e qualificada.

Assim, constituem objetivos da Domus Social nesta área:

- **Reabilitar os edifícios** do Parque Habitacional Público 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 - CRUARB-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 CMP.
- **Reabilitar/Requalificar o espaço público envolvente aos bairros no domínio Privado Municipal.**

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

- 1) Parque Habitacional Público Municipal, representado por 663 edifícios com 12 398 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 227 edifícios com 417 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP.
- 2) Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 205 edifícios, que contempla 66 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância, Escolas do Ensino Básico e Secundário) e 139 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/ institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A Domus Social é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: **143 elevadores e ascensores, 2.106 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 120 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 100 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 80 grupos de pressurização e bombagem, entre outros.** A DS é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 19 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 16 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

## Emergências e Pequenas Intervenções

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 (BI) executam as operações necessárias, que podem ser no âmbito de Construção Civil ou de Eletromecânica.

Foram concluídas 4 941 intervenções até ao final do 1.º trimestre de 2025, assim distribuídas:

a) Por tipo de edifício

Emergências e Pequenas Intervenções		
Edifícios	1º trimestre 2025	
	n.º OT's	%
Parque de Habitação Pública Municipal	3 151	63,8%
Parque Escolar Público Municipal	1 315	26,6%
Outros Edifícios Públicos Municipais	475	9,6%
Total de intervenções	4 941	100%

b) Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções – 1º trimestre 2025									
Área	Nível	Parque de Habitação Pública Municipal		Parque Escolar Público Municipal		Outros Edifícios Públicos Municipais		Totais	
		n.º OT's	%	n.º OT's	%	n.º OT's	%	n.º OT's	%
Construção Civil	Emergência	523	19,8%	0	0,0%	2	0,6%	525	13,4%
	Urgência	807	30,6%	350	37,7%	181	51,9%	1 338	34,2%
	Normal	945	35,9%	541	58,4%	161	46,1%	1 647	42,1%
	Decorrente	360	13,7%	36	3,9%	5	1,4%	401	10,3%
Total		2 635		927		349		3 911	
Eletro-mecânica	Emergência	11	2,1%	1	0,3%	0	0,0%	12	1,2%
	Urgência	408	79,1%	147	37,9%	33	26,2%	588	57,1%
	Normal	84	16,3%	224	57,7%	93	73,8%	401	38,9%
	Decorrente	13	2,5%	16	4,1%	0	0,0%	29	2,8%
Total		516		388		126		1 030	

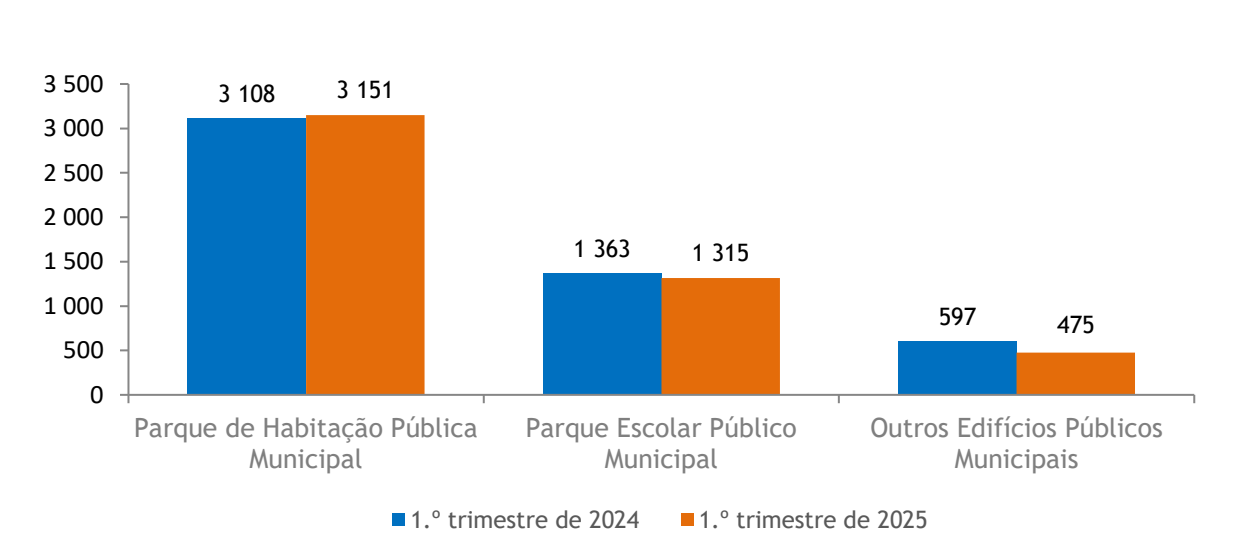
Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 24 horas para a resolução de emergências;
- 15 dias úteis para a resolução de situações de urgência;
- 30 dias úteis para a resolução de situações consideradas normais;

Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos					
Edifícios	1.º trimestre de 2024		1.º trimestre de 2025		Variação
	n.º OT's	%	n.º OT's	%	%
Parque de Habitação Pública Municipal	3 108	61,3%	3 151	63,8%	1,4%
Parque Escolar Público Municipal	1 363	26,9%	1 315	26,6%	-3,5%
Outros Edifícios Públicos Municipais	597	11,8%	475	9,6%	-20,4%
Total de intervenções	5 068		4 941		-2,5%

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

Emergências e Pequenas Intervenções - Comparação entre períodos homólogos



**Para além destas intervenções, a Domus Social também tem outras componentes de intervenção com alguma relevância na atividade da empresa, nomeadamente aquelas realizadas por motivos relacionados com a segurança e saúde de pessoas e bens.**

Assim, e a pedido, quer do SMPC, quer do DMF, é efetuado um apoio técnico àquelas 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 trimestre do ano de 2025 foram concluídas 15 intervenções para o SMPC e 1 intervenção para o DMF.

# Reabilitação e Manutenção de Edifícios Municipais

## 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 de horizontal), bem como das redes de infraestruturas prediais.

Até ao final do 1º trimestre de 2025, foi concluída a seguinte intervenção, no valor global de 542 000,00€:

- Rua de António Cândido, 214 a 216.

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor global de 18 571 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida (Fase 1);
- Cerco do Porto (5, 6 e 9);
- Cerco do Porto (21, 22 e 30);
- Colónia Operária de Viterbo Campos (Fase 1);
- Eirinhas;
- Rua de António Cândido, 214 a 216;
- 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.

Encontra-se adjudicada a empreitada da Rua de Baixo, 11 no montante de 338 000,00€.

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas no valor global de 2 386 000,00€:

- Conjunto habitacional na Rua dos Plátanos (Antigo Bairro do Património dos Pobres);
- Rua de Tomás Gonzaga, n.º 43/45 (Contenção da Empena do Tardoz e Provisória de Fachadas);
- Rua de Gomes Freire (Demolição e Contenção Provisória);
- Travessa do Barredo, 7.

Encontram-se concluídos os seguintes projetos de reabilitação no valor de 12 356 000,00€:

- Dr. Nuno Pinheiro Torres;
- Carvalheiras (Fase 2);
- Ramalde - Residência Partilhada;
- Rua de Cimo de Vila, 109 a 113;
- Rua de Santos Pousada, 1073;
- Travessa de S. Nicolau, 6.

Encontram-se em execução os seguintes projetos, no valor global de 1 244 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida (Fase 2);
- Rua da Corticeira, 14 a 16;
- Rua dos Mercadores, 24.

Relativamente ao espaço público, encontram-se a decorrer as seguintes empreitadas, no valor global de 4 208 000,00€:

- Bom Pastor e Vale Formoso;
- Falcão (Espaços verdes Fase 1);
- Maceda.

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas no valor global de 3 575 000,00€:

- Cerco do Porto (Requalificação provisória);
- Monte da Bela.

Encontram-se em execução os seguintes projetos, no valor global de 21 449 000,00€:

- Aldoar;
- Campinas;
- Carvalhido;
- Cerco do Porto.

## 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.<sup>1</sup>

No final do 1º trimestre de 2025, estavam a decorrer as seguintes intervenções, no valor global de 1 474 000,00€:

- Campinas (cobert., 1a7);
- Parceria Antunes (1a7).

## Reabilitação Interior de Casas Devolutas

Durante o 1º trimestre de 2025, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 53 habitações (18 T1, 17 T2, 14 T3 e 4 T4) com a seguinte distribuição por bairro:

Locais	n.º
Aldoar	2
Campinas	4
Cerco do Porto	2
Contumil	2
Dr. Nuno Pinheiro Torres	2
Duque de Saldanha	1
Eng. Machado Vaz	2
Fernão de Magalhães	2
Fonte da Moura	8

Locais	n.º
Francos	5
Lagarteiro	4
Pasteleira	5
Pasteleira (Agrupamento)	2
Rainha D. Leonor	1
Ramalde	1
Regado	5
Santa Luzia	5
<b>Total</b>	<b>53</b>

O valor de execução global, referente a 92 fogos que se encontram em reabilitação, é de 1 461 000,00€, o que corresponde a um custo de 16 000,00€ aproximadamente por fogo.

Para além das empreitadas de reabilitação interior nas habitações devolutas apresentadas anteriormente, encontra-se a decorrer a contratação de 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€.

<sup>1</sup>Definição da Norma NP 4483:2009

## Outras intervenções no Parque Habitacional Público Municipal

No final do 1º trimestre de 2025, encontravam-se concluídas as seguintes empreitadas, no valor aproximado de 256 000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Outeiro, M	Reparação e pintura das fachadas
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

Encontra-se em execução a seguinte empreitada de valor aproximado a 32 000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Carriçal	Colocação de cobertos exteriores nas entradas do r/c

Encontra-se em fase de contratação as seguintes empreitadas de valor global aproximado a 8.000€:

Locais	Descrição da intervenção
Vários	Colocação de corrimãos no Carriçal e Campinas



## Obras de Adaptação das Instalações Sanitárias para Mobilidade Condicionada

Até ao final do 1º trimestre de 2025, foram executadas 50 adaptações de instalações sanitárias no valor de 63 000,00€, correspondendo a um custo unitário de 1 300,00€.

A decorrer ou em contratação encontram-se obras referentes a 32 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 40 000,00€.

## Reabilitação e Manutenção do Parque Escolar Público Municipal

Encontra-se concluída a empreitada de Construção de cobertura na Escola do Viso, cujo valor global estimado ascende a 20 000,00€:

Encontram-se em fase de execução as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 312 000,00€:

Escola	Descrição da intervenção
Costa Cabral	Construção de prédio de apoio no edifício polivalente
Irene de Lisboa	Instalação de reforço da rede de geodrenos

Encontram-se em fase de contratação as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 558 000,00€:

Escola	Descrição da intervenção
Campo 24 de Agosto	Beneficiação do Recreio e da Instalação Sanitária / Vestiário dos Funcionários
Costa Cabral	Reabilitação da cobertura

## Reabilitação e Manutenção de Outros Edifícios Públicos Municipais

Até ao final do 1º trimestre 2025, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram concluídas empreitadas de valor global de 87 000,00€, e das quais se destacam:

Local	Descrição da intervenção
Casa do Infante	Beneficiação das condições de acessibilidade
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
Paços do Concelho	Adaptação do piso -1 a mobilidade condicionada
Rua de Bolhão, 162	Alteração e requalificação do refeitório do edifício

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 1 817 000,00€, e das quais se destacam:

Local	Descrição da intervenção
Edifício dos Correios	Reabilitação e Remodelação do Palácio dos Correios: 3.º piso e coberturas
CPCJ das Fontainhas	Beneficiação das Condições de Acessibilidade do edifício

Encontram-se em fase de contratação empreitadas de valor global igual a 1 105 000,00€, e das quais se destacam:

Local	Descrição da intervenção
Biblioteca Almeida Garret	Casa-Forte Transferência de Espólio
Oficinas Monte dos Burgos	Reabilitação da Zona de Lavagens
Rua de Baixo nº 5 e 9 e Viela do Buraco	Reabilitação do Edifício da Torre na Rua de Baixo nº 5 e 9 e Viela do Buraco, Cooperativa LAIA

## Intervenção ao Abrigo da Rúbrica de Solidariedade Social

Durante o 1º trimestre de 2025 encontra-se em execução a empreitada de Requalificação do Edifício “Espaço Todos” no Cerco do Porto, investimento de cerca de 642 000,00€.

Encontra-se em fase de adjudicação a empreitada de Adaptação de espaço para nova instituição nas Antas - Rua J. Espregueira Mendes, 113, investimento de cerca de 35 000,00€.

## Intervenções ao abrigo do Contrato de Mandato Operação Lordelo do Ouro

Encontra-se a decorrer a “Operação Lordelo”, relativa à construção de 5 edifícios de habitação coletiva.

As empreitadas dos edifícios C e E, encontram-se a decorrer com um valor de adjudicação de 4.498.000,00€ e 15.498.945,61€ respetivamente, estando em preparação a contratação do edifício A, com um valor estimado de 15.500.000,00€.

# Manutenção de Equipamentos e Infraestruturas

Durante o ano de 2025 foram implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) para os 49 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 93 edifícios classificados como Outros Edifícios Públicos Municipais.

Mantiveram-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, SADI, SADEI e *Closed-Circuit Television* (CCTV).

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

## Contratos de manutenção preventiva

Equipamentos e Sistemas		Equipamentos (Quantidade)				
Tipo		Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais	Despesa 1º T 2025
AVAC		936	0	235	701	25 378,51€
Elevadores e Ascensores		143	56	32	55	4 778,88€
Geradores		9	1	1	7	607,50€
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	2106	164	828	1 114	13 217,20€
	SADI	120	20	49	51	
	SADI	100	1	49	50	
	CCTV	17	-	-	17	
	SADEI	8	-	-	8	
Coletores Solares		1072	1072	-	-	14 169,62€
Cisternas/Reservatórios		13	7	3	3	1 217,16€

No 1º trimestre 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	1.º trimestre de 2024	1.º trimestre de 2025	Variação (%)
AVAC	24 253,73 €	4 403,99€	-81,8%
Elevadores e Ascensores	10 391,47 €	23 932,56 €	130,3%
Grupos Pressurização e Bombagem	8 946,94 €	6 648,15 €	-25,7%
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	7 476,93 €	1 564,00 €	-79,1%
Instalações Elétricas	-	Administração Direta (brigadas)	-
Coletores solares	18 232,54 €	20 315,69 €	11,4%
Total	69 301,61 €	56 864,39 €	-17,9%

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	1.º trimestre de 2025
AVAC	18 623,87 €
Elevadores e Ascensores	3 849,00 €
Grupos Pressurização e Bombagem	1 235,90 €
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	0,00 €
Total	23 708,77 €



04

## SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO

04

# Sustentabilidade e inovação

No 1.º trimestre 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. A ação desenvolve-se em três eixos estratégicos:

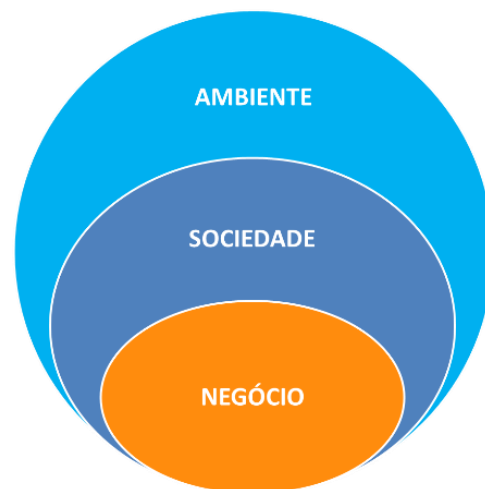
Liderança transformadora – mobilização de equipas para uma cultura de inovação, conhecimento e responsabilidade. Equipas preparadas para decisões conscientes e eficazes, com foco na melhoria contínua e no impacto positivo na vida dos cidadãos.

Estratégia regenerativa – alinhamento com os ODS, o Pacto do Porto para o Clima e a Missão Europeia das Cidades Climaticamente Neutras, integrando pensamento sistémico, interdisciplinaridade e ação climática na gestão diária.

Inovação com propósito – aposta em eficiência energética, energias renováveis, e soluções baseadas na natureza, elevando o desempenho sustentável dos edifícios sob a sua gestão e contribuindo para o Índice de Sustentabilidade Municipal.

Neste ano, prevemos a apresentação do primeiro Relatório de Sustentabilidade da Domus Social — um marco simbólico que reflete o nosso compromisso com a transparência, a melhoria contínua das operações, a neutralidade carbónica e a mobilização das nossas partes interessadas na construção de um Porto mais justo, resiliente e regenerativo.

É tempo de agir, liderar e regenerar — com visão sistémica e capacidade de gerar impactos comprovados e sustentáveis.



**Durante o 1.º trimestre de 2025, prosseguimos com a implementação de atividades estruturantes, quer no âmbito do Sistema de Gestão, quer no desenvolvimento de projetos integrados na Estratégia da Sustentabilidade Regenerativa. Destacamos as seguintes ações:**

- Realização da auditoria de acompanhamento pela entidade certificadora SGS, visando a manutenção das certificações do Sistema de Gestão da Domus Social, no âmbito da Qualidade (NP EN ISO 9001:2015), Ambiente (NP EN ISO 14001:2015) Gestão de Saúde e Segurança no Trabalho (NP EN ISO 45001:2019) e Responsabilidade Social (NP 4469:2019).
- Materialização do processo “Sustentabilidade na Domus Social”, através de:
  - Formações às lideranças focadas na cultura organizacional, tendo por base protótipos de projetos internos e
  - Workshops de formação e sensibilização dirigidos às partes interessadas, em especial fornecedores (arquitetos, construtores, fornecedores de materiais, entre outros).
- Estas iniciativas visaram disseminar o compromisso da Domus Social com a sustentabilidade regenerativa e a inovação, promovendo a compreensão, por parte dos seus parceiros, das exigências crescentes da empresa enquanto entidade pública contratante...
- Promoção da Inovação, reforçando o impacto positivo nos domínios do conhecimento interno, da inovação social e da qualidade e eficiência do serviço público. Esta abordagem, desenvolvida em articulação com as áreas-chave da empresa, contribui ativamente para a dupla transição ecológica e digital e para o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).
- Continuidade da interação e trabalho colaborativo com os vários atores de projetos relevantes promovidos pelo Município do Porto: Pacto do Porto para o Clima, Contrato de Cidade Climática, Plano Municipal de Ação Climática, Relatório de Desenvolvimento Sustentável, projeto “WAKE UP!”, no âmbito do programa Pilot Cities NZC, soluções baseadas na natureza (NBS) no âmbito do programa SMART CITIES, Associação ENNO – Energias do Norte.





05

EXECUÇÃO DOS  
IGP, OBJETIVOS E  
INDICADORES DE  
DESEMPENHO

05

## 5.1 Gestão e Manutenção do Parque Habitacional

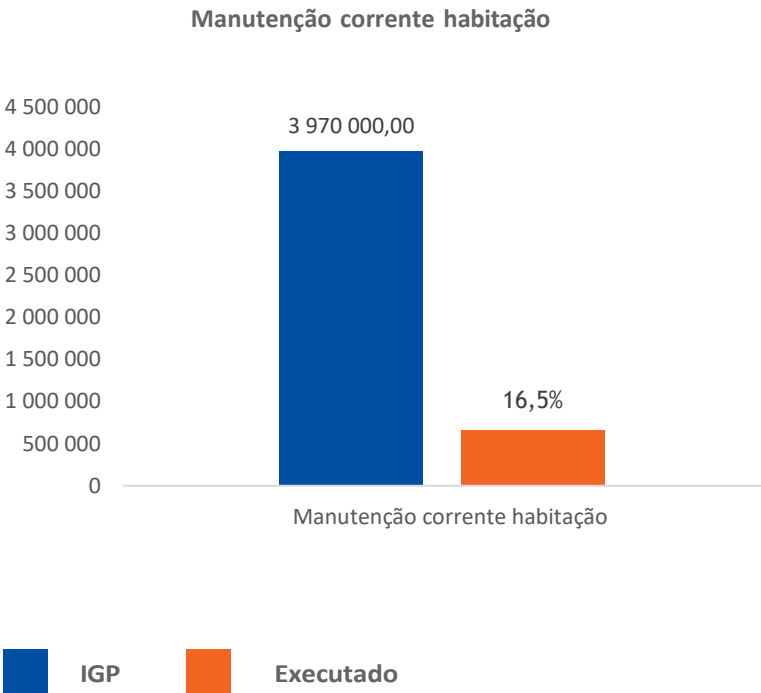
Constituem receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do Parque Habitacional Público Municipal, conforme referido no art.º 25.º dos estatutos desta empresa local.

As rendas cobradas são destinadas à promoção das ações de gestão e manutenção preventiva e corrente do edificado 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 ano de 2025, os IGP previam 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 armazém utilizados nas respetivas intervenções) que tiveram uma execução de 28,1% no 1º trimestre do ano.

O resultado líquido é ligeiramente negativo, ao contrário do período homólogo anterior, em razão de algumas empreitadas de manutenção preventiva que, estando em andamento, se encontram com taxas de execução acima do que estava previsto em sede de planeamento, pelo que a tendência é que o resultado se vá ajustando consoante os trabalhos se vão desenrolando ao longo do ano.

### Manutenção e Gestão do Parque de Habitação Pública Municipal



## 5.2 Contratos Celebrados com a Câmara Municipal do Porto

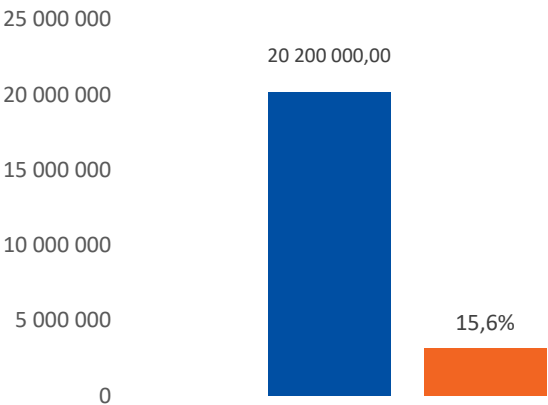
O MP celebrou com a Domus Social, dois Contratos Programa, e dois Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (abreviadamente Contrato de Mandato) para o ano de 2025, que concretizam e especificam os objetivos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pela autarquia 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 15,6%, 26,7% e 17,9%.

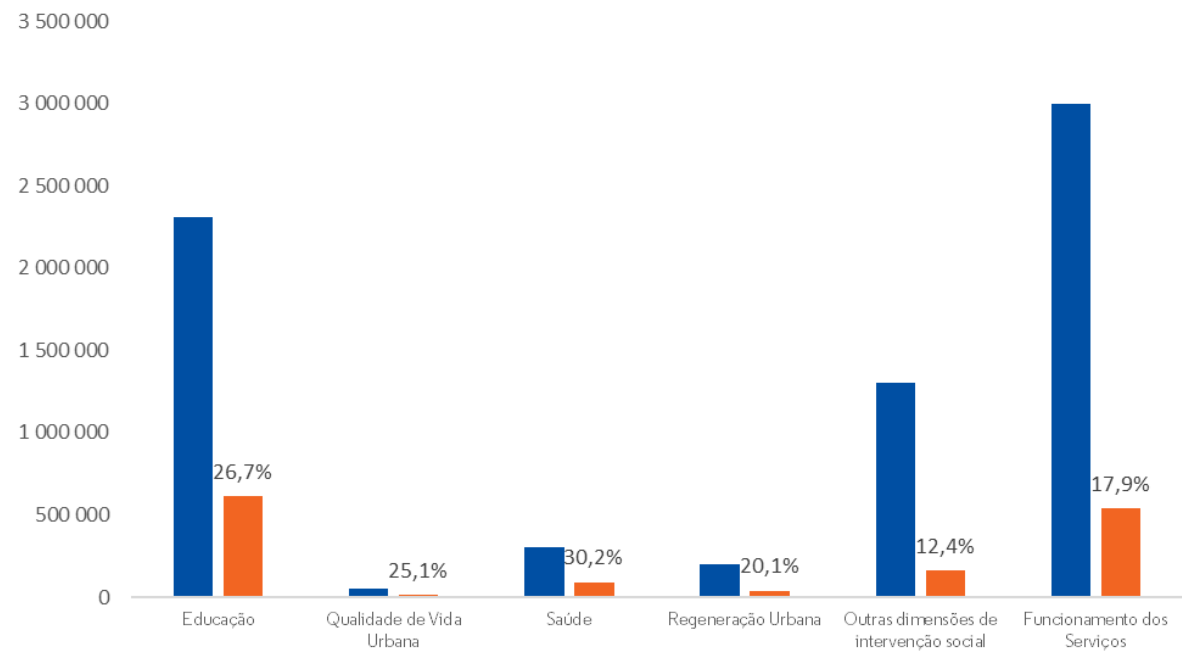
### Grande requalificação do Parque de Habitação Pública Municipal e habitação devoluta



### Habitação Social

IGP Executado

### Outros serviços para a CMP



### 5.3 Contrato Mandato “Operação Lordelo do Ouro”

Foi celebrado em dezembro de 2024, com o Município do Porto, 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 trimestre de 2025, a Domus Social executou o montante de 517 817,37€ numa dotação de 11 800 000,00€, representando uma taxa de execução de 4,4%

### 5.4 Contrato Programa “Porto Solidário”

Foi celebrado em dezembro de 2024, com o Município do Porto, um contrato programa “Porto Solidário- Fundo Municipal de Emergência Social para a Domus Social 2025- 2026-2027”, 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 da gestão do parque público municipal, não estão consideradas como prioritárias para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiado.

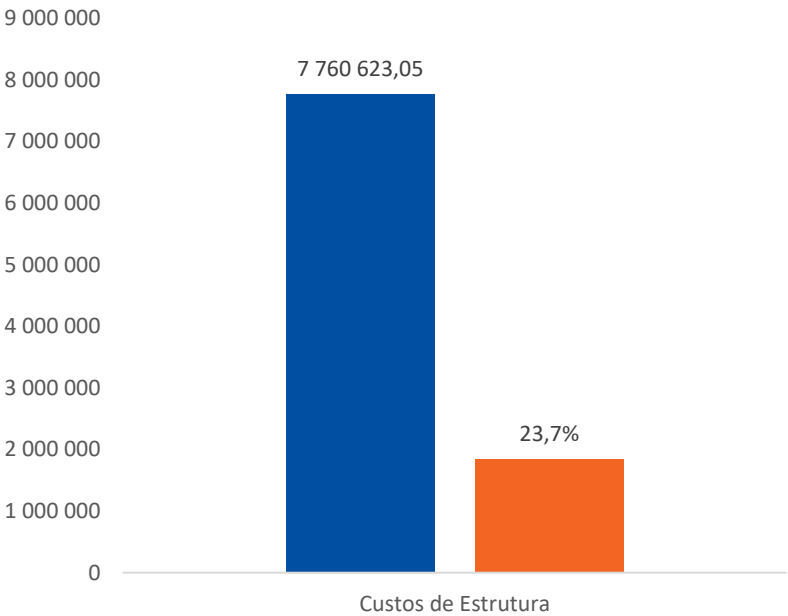
Durante o 1º trimestre de 2025, a Domus Social executou o montante de 454 840,26€ numa dotação de 2 650 000,00€, representando uma taxa de execução de 17,2%

### 5.5 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 no 1º trimestre de 2025 foi de 23,7%, situando-se 1,3 pontos percentuais abaixo do que está previsto nos IGP/2025-29.

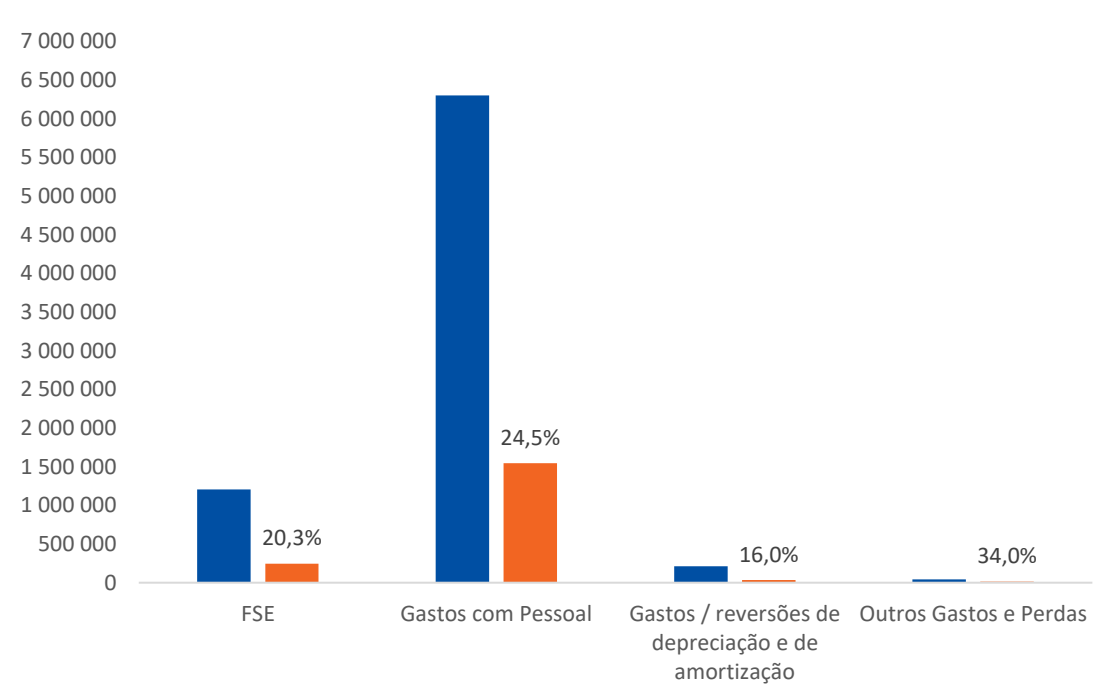
#### Gastos de funcionamento



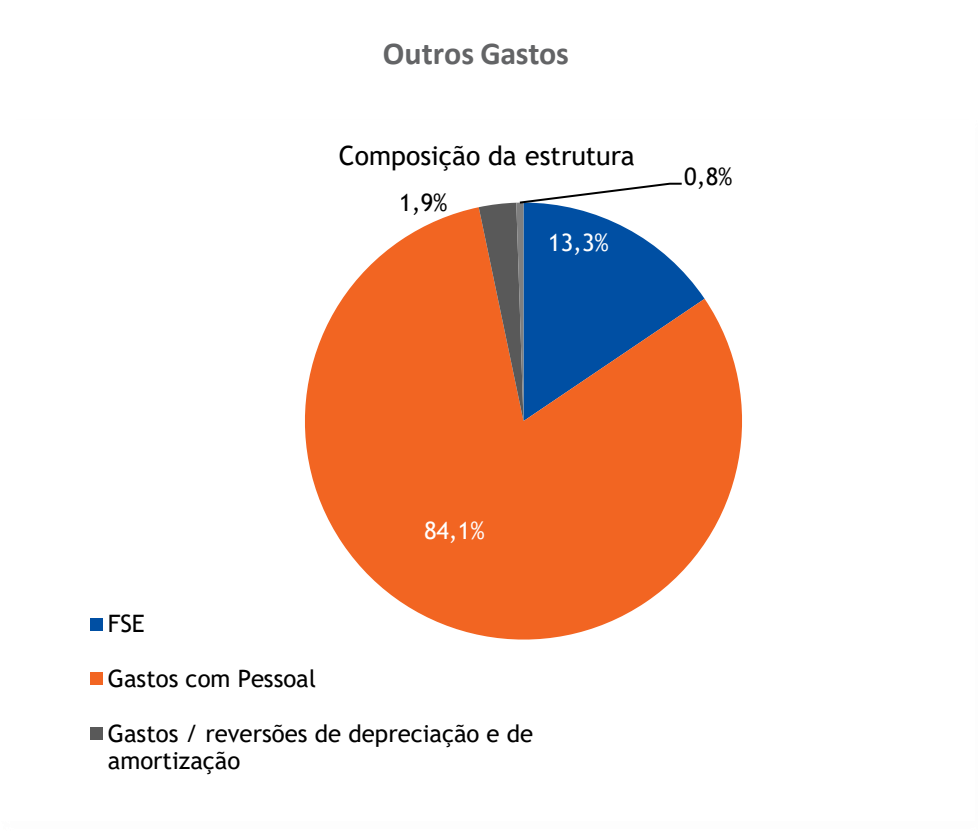
IGP Executado

Nos gráficos seguintes é possível verificar a distribuição relativa em cada uma das componentes dos gastos de funcionamento previstos nos IGP.

Composição da estrutura



Composição da estrutura



## 5.6 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 permitem 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:

Indicadores agregados de eficácia e eficiência:  
Manutenção corrente (Pequenas Intervenções)

Grupo de Processos	Processo		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	2025 1º trimestre	
Nome	Nome	Direcção/ Coordenação					N.º de OT's	%
DP	Emergências construção civil	DM/ Coordenador	Atender as situações de emergência	Cumprimento do nível de serviço <b>24 horas</b>	Este indicador é medido para as OT's encerradas no período em análise, retirando o tempo de espera dos materiais, feriados e fins de semana	cumprimento dos prazos entre 70% e 75% dos pedidos	525	100%
	Emergências eletricidade						12	100%
	Urgências construção civil		Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <b>15 dias</b>			1 359	83%
	Urgências eletricidade						588	89%
	Normais construção civil		Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <b>30 dias</b>			1 652	78%
	Normais eletricidade						401	8%

Reabilitação de edifícios

Nível Objetivo	Taxas de execução			Resultado 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 75%	≥ 75% e < 90%	≥ 90%	A avaliar no final do ano

Nível Objetivo	Desvio no preço			Resultado 2025
	Ineficiente	Eficiente	Muito eficiente	
	> 5%	≤ 5% e > 2%	≤ 2%	A avaliar no final do ano



# Programa Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social

## 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 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 75%	≥ 75% e < 90%	≥ 90%	A avaliar no final do ano

## 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 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 85%	≥ 85% e < 95%	≥ 95%	100%

## 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 senhorio, no prazo previsto no nº 2 do artigo 12º do Regulamento.

Nível Objetivo	Taxa de execução do programa			Resultado 2025
	Ineficaz	Eficaz	Muito eficaz	
	< 80%	≥ 80% e < 90%	≥ 90%	100%



## ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

06

6.1 A situação económico-financeira em 31 de março de 2025

O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos

Composição dos encargos de estrutura	IGP para 2025	Valor executado em 31 de março 2025	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	6 299 392,90	1 544 529,16	24,5%
Fornecimentos e serviços externos	1 206 370,11	244 608,69	20,3%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	214 140,21	34 175,12	16,0%
Perdas por imparidade	168 441,56	30 422,81	18,1%
Outros gastos	40 719,83	13 857,08	34,0%
Gastos por juros e outros encargos	0,00	0,00	n.a.
SUBTOTAL	7 929 064,61	1 867 592,86	23,6%
Imposto sobre o rendimento do período	12 745,13	1 149,97	9,0%
	7 941 809,74	1 868 742,83	23,5%

Composição dos rendimentos	IGP para 2025	Valor executado em 31 de março 2025	% de execução
Execução da obra			
Verba definida no Contrato-Mandato do município	38 730 687,60	5 119 564,22	13,2%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	12 626,77	9 827,02	77,8%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	11 024 659,54	2 733 975,74	24,8%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	3 813 090,65	753 266,15	19,8%
Outros Rendimentos	8 168,59	1 092,16	13,4%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	29 323,89	7 228,93	24,7%
	53 618 557,03	8 624 954,22	16,1%

n.a. - não aplicável

Fornecimento e serviços externos e CMVMC	IGP para 2025	Valor executado em 31 de março 2025	% de execução
<b>Transf. e Subsídios Concedidos - Porto Solidário<sup>a)</sup></b>	2 650 000,00	454 840,26	17,2%
<b>Gastos diretos da obra e parque habitacional</b>			
FSE e materiais - a refaturar ao município	36 080 687,60	5 119 934,07	14,2%
FSE e materiais - a refaturar a outras entidades	11 478,88	9 084,29	79,1%
FSE e materiais - manutenção do parque habitacional	4 165 000,00	1 172 246,60	28,1%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	25 000,00	25,0%
<b>Subtotal gastos diretos</b>	<b>43 007 166,48</b>	<b>6 781 105,22</b>	<b>15,8%</b>
<b>Gastos Estrutura / Indiretos</b>			
Outros trabalhos especializados	265 623,53	38 500,54	14,5%
Publicidade, Comunicação e Imagem	90 156,44	12 954,76	14,4%
Vigilância e segurança	111 790,44	18 214,36	16,3%
Outros Honorários	19 474,98	7 036,00	36,1%
Conservação e reparação	219 710,66	47 237,60	21,5%
Trabalho temporário	13 000,00	0,00	0,0%
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	6 819,80	1 707,41	25,0%
Livros e documentação técnica	3 742,47	212,17	5,7%
Material de escritório	17 446,61	5 499,47	31,5%
Eletricidade	8 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	9 836,89	2 666,66	27,1%
Deslocações e estadas	14 521,43	652,90	4,5%
Transporte de pessoal	294,56	322,40	109,5%
Rendas e alugueres	321 851,80	82 610,00	25,7%
Comunicação	42 758,76	12 575,46	29,4%
Seguros	14 191,80	3 810,21	26,8%
Contencioso e notariado	1 099,67	30,00	2,7%
Despesas de representação dos serviços	1 023,99	109,95	10,7%
Limpeza, higiene e conforto	41 984,78	8 810,11	21,0%
Outros serviços	2 109,24	1 387,44	65,8%
Encargos bancários	932,27	271,25	29,1%
<b>Subtotal gastos de estrutura / indiretos</b>	<b>1 206 370,11</b>	<b>244 608,69</b>	<b>20,3%</b>
	<b>44 213 536,60</b>	<b>7 025 713,91</b>	<b>15,9%</b>

n.a. - não aplicável

a) Foi celebrado em dezembro de 2024 entre a Domus Social e o Município do Porto o contrato programa “Porto Solidário” ao abrigo do qual o Município dotou a Domus Social num montante de 2 650 000€ para 2025. Durante o período de reporte a Domus Social transferiu para as famílias apoiadas ao abrigo deste contrato programa o valor de 454 840,26€ tendo sido reconhecido o mesmo valor como transferências e subsídios correntes obtidos

## 6.2 Balanço em 31 de março de 2025

Rubricas	1º trimestre de 2025	1º trimestre de 2024
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	542 849,76	391 337,16
Ativos intangíveis	63 760,28	20 501,63
Outros ativos financeiros	4 858 147,05	4 470 558,95
	<b>5 464 757,09</b>	<b>4 882 397,74</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	135 782,98	113 321,42
Clientes, contribuintes e utentes	3 672 103,87	4 954 382,04
Estado e outros entes públicos	134 767,56	79 334,62
Outras contas a receber	2 850 691,71	2 778 274,86
Diferimentos	223 013,30	122 786,39
Caixa e depósitos	1 536 480,46	1 312 867,78
	<b>8 552 839,88</b>	<b>9 360 967,11</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>14 017 596,97</b>	<b>14 243 364,85</b>
<b>Património / Capital</b>	500 000,00	500 000,00
<b>Reservas</b>	118 969,54	118 258,53
<b>Resultados transitados</b>	706 931,14	682 643,29
	<b>1 325 900,68</b>	<b>1 300 901,82</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	-24 893,83	485 711,71
<b>Total do Património Líquido</b>	<b>1 301 006,85</b>	<b>1 786 613,53</b>
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	4 820 961,13	4 433 373,03
	<b>4 821 961,13</b>	<b>4 434 373,03</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	3 849 637,02	4 335 847,29
Estado e outros entes públicos	176 136,46	152 693,76
Fornecedores de investimentos	145 598,06	14 972,18
Outras contas a pagar	2 738 416,38	2 457 540,46
Diferimentos	984 841,07	1 061 324,60
	<b>7 894 628,99</b>	<b>8 022 378,29</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>12 716 590,12</b>	<b>12 456 751,32</b>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>	<b>14 017 596,97</b>	<b>14 243 364,85</b>

## 6.3 Demonstração dos resultados por naturezas em 31 de março de 2025

Rendimentos Gastos	1º trimestre de 2025	1º trimestre de 2024
Vendas	102 485,87	72 030,93
Prestações de serviços	7 760 881,11	8 485 106,89
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	753 266,15	797 249,83
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-179 618,07	-122 421,50
Fornecimentos e serviços externos	-6 391 255,58	-6 843 044,59
Gastos com pessoal	-1 544 529,16	-1 400 620,47
Transferências e subsídios concedidos	-454 840,26	-446 164,08
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-30 422,81	-29 838,88
Outros rendimentos e ganhos	1 092,16	2 111,65
Outros gastos e perdas	-13 857,08	-8 754,64
<b>Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento</b>	<b>3 202,33</b>	<b>505 655,14</b>
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-34 175,12	-26 638,02
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>	<b>-30 972,79</b>	<b>479 017,12</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	7 228,93	7 858,21
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-23 743,86</b>	<b>486 875,33</b>
Imposto sobre o rendimento	-1 149,97	-1 163,62
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-24 893,83</b>	<b>485 711,71</b>
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b> Detentores do capital da entidade-mãe	<b>-24 893,83</b>	<b>485 711,71</b>

Porto,  
11 de junho  
de 2025

**O Conselho de Administração,**

(Albino Pedro Pereira Baganha)

(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

(João André Gomes Gonçalves Sendim)

**O Contabilista Público,**

(Jaime Manuel Velho Canteiro)



14

RELATÓRIO  
E PARECER  
DO FISCAL ÚNICO

16







**RSM & Associados - Sroc, Lda**

Av. do Brasil, 15-1º 1749-112 Lisboa(Sede)

**T:** +351213553 550 **F:** +351213561 952 **E:** geral.lisboa@rsmpt.pt

Rua da Saudade, 132-3º 4150-682 Porto

**T:** +35122 2074 350 **F:** +35122 2081 477 **E:** geral.porto@rsmpt.pt

[www.rsmpt.pt](http://www.rsmpt.pt)

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

RSM & Associados - Sroc, Lda é uma firma independente, membro da RSM International. RSM International é a denominação de uma rede internacional de entidades jurídicas independentes que prestam serviços profissionais de contabilidade e consultadoria. RSM International não corresponde, em qualquer jurisdição, a uma entidade legalmente reconhecida.

Inscrição na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº21

NIP 501612181 Capital Social 144.000€

Inscrição na lista de Auditores da CMVM sob o nº20161380

