



| | | |
|-----------|--|-----------|
| | Abreviaturas / acrónimos | 03 |
| 01 | Mensagem do conselho de administração | 07 |
| 02 | Domus Social em números | 13 |
| 03 | Principais eixos da atuação da Domus Social | 19 |
| | 3.1 Gestão do parque habitacional | 20 |
| | 3.2 Projetos e obras e manutenção | 30 |
| 04 | Sustentabilidade e inovação | 46 |
| 05 | Execução dos IGP, objetivos e indicadores de desempenho | 49 |
| | 5.1 Gestão e manutenção do parque habitacional | 50 |
| | 5.2 Contratos celebrados com a câmara municipal do porto | 51 |
| | 5.3 Contrato programa “porto solidário” | 52 |
| | 5.4 Previsão de gastos de funcionamento | 52 |
| | 5.5 Indicadores de desempenho do contrato programa | 54 |
| 06 | Análise económico-financeira | 57 |
| | 6.1 O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos | 58 |
| | 6.2 Balanço em 30 de setembro de 2024 | 60 |
| | 6.3 Demonstração dos resultados por naturezas do período findo em 30 de setembro de 2024 | 61 |
| 07 | Relatório e Parecer do Fiscal Único | 64 |





Abreviaturas / Acrónimos

DomusSocial - 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

Entidades, 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

Entidades Externas:

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IPSS – Instituições Particulares de Solidariedade Social

UP – Universidade do Porto

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

FDZHP – Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto

AVAC – Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado

BdI – 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

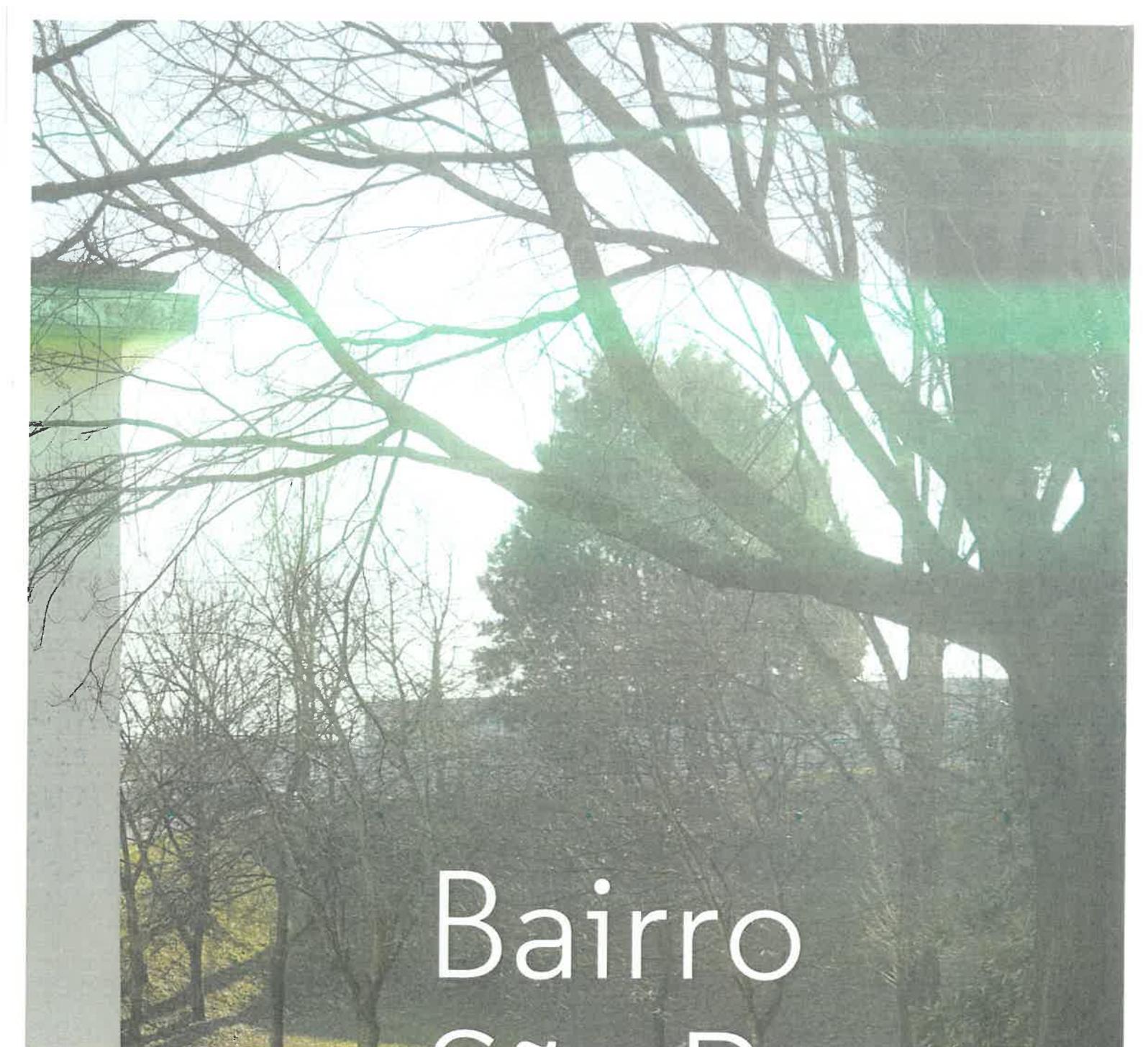
PMP – Planos de Manutenção Preventiva

RGPD – Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados

SADI – Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndios

SADIR – Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo





Bairro

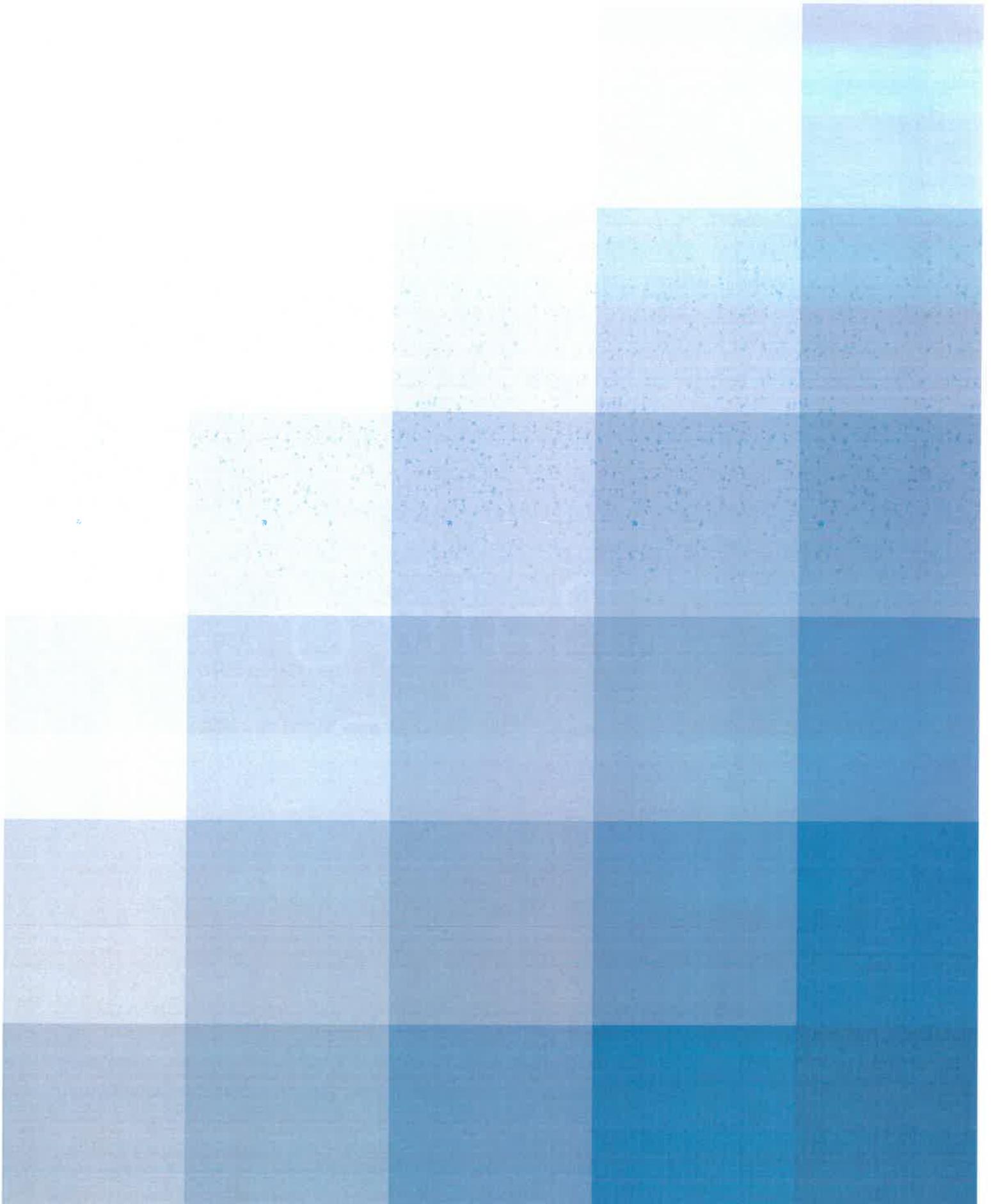
Ca. D.

de Campanhã

Freguesia de Campanhã

21 blocos
435 fogos
990 inquilinos

RELATÓRIO
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2024



01

MENSAGEM
DO
CONSELHO
DE ADMINISTRAÇÃO

01





Mensagem do Conselho de Administração

“O Conselho de Administração da CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM, doravante designada por Domus Social, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 21.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 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 para o triénio 2024-2026 (IGP), o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e os Contratos Programa para o ano de 2024.

Nesse sentido, a Domus Social, no cumprimento das suas obrigações legais e estatutárias de informação, vem apresentar ao Município do Porto (MP) o seu relatório de Execução dos IGP em 30 de setembro de 2024, 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 disponíveis. 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 2024, se mantenha nos níveis correntes de execução. A dotação financeira para suporte a estas ações de manutenção resulta da cobrança de rendas, prevê-se a sua utilização integral e não é expectável quebra significativa no valor cobrado.

Relativamente ao Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas - Contrato de Mandato, que integra obras de manutenção, construção e reabilitação de edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal, prevemos manter bons níveis de execução no 4.º trimestre e o 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 30 de setembro de 2024, sendo de assinalar que o resultado líquido é positivo, em razão de algumas empreitadas de manutenção preventiva que, encontrando-se em fase de projeto ou contratação, depararam-se com alguns atrasos no âmbito da contratação pública e atribuição de licenciamento. Nesse sentido e, apesar da situação estar a ser normalizada com o arranque das empreitadas, não é expectável que o elevado resultado possa ser absorvido pela execução. Nesse sentido, a Domus Social ajustará o subsídio à exploração que a CMP atribui à Domus Social por via da celebração do Contrato Programa.



**Manter-se-á a
contínua aposta na
formação e
valorização dos
recursos humanos,
ativo fundamental
para o sucesso da
empresa.**



■ Porto, 4 de dezembro
de 2024

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 30 DE SETEMBRO DE 2024

02

DOMUS SOCIAL
EM NÚMEROS

02

Parque Habitacional Público Municipal

50 Bairros

Em Regime de arrendamento apoiado

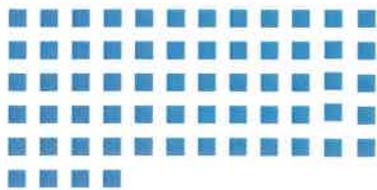
13.000

Fogos



Manutenção e Conservação de Património Municipal

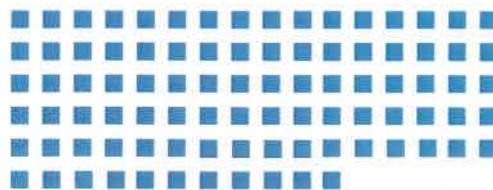
Parque Escolar



63

 Escolas

Outros Edifícios



111

Número
de
Habitações
Entregues



211

Fogos

216

Fogos
Devolutos
Reabilitados

114

Intervenções de
adaptação para
mobilidade
reduzida

Taxa de
incumprimento
do pagamento
da renda

3,5%



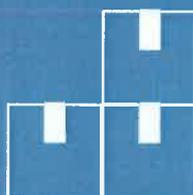
Executados
no Parque Habitacional
Público Municipal

12,5

Milhões €

Prazo Médio
de pagamento
a Fornecedores

44 dias



8.667

Intervenções
de Manutenção

5

Empreendimentos
Reabilitados

1.8 Milhões €

Executados em outros Edifícios
Públicos Municipais e Parque
Escolar Municipal

1.395

Ações de
Manutenção

Gabinete do
Inquilino Municipal



Telefónicos

36.187

Nº de Atendimentos



Presenciais

17.599

Linha de

Atendimento Técnico

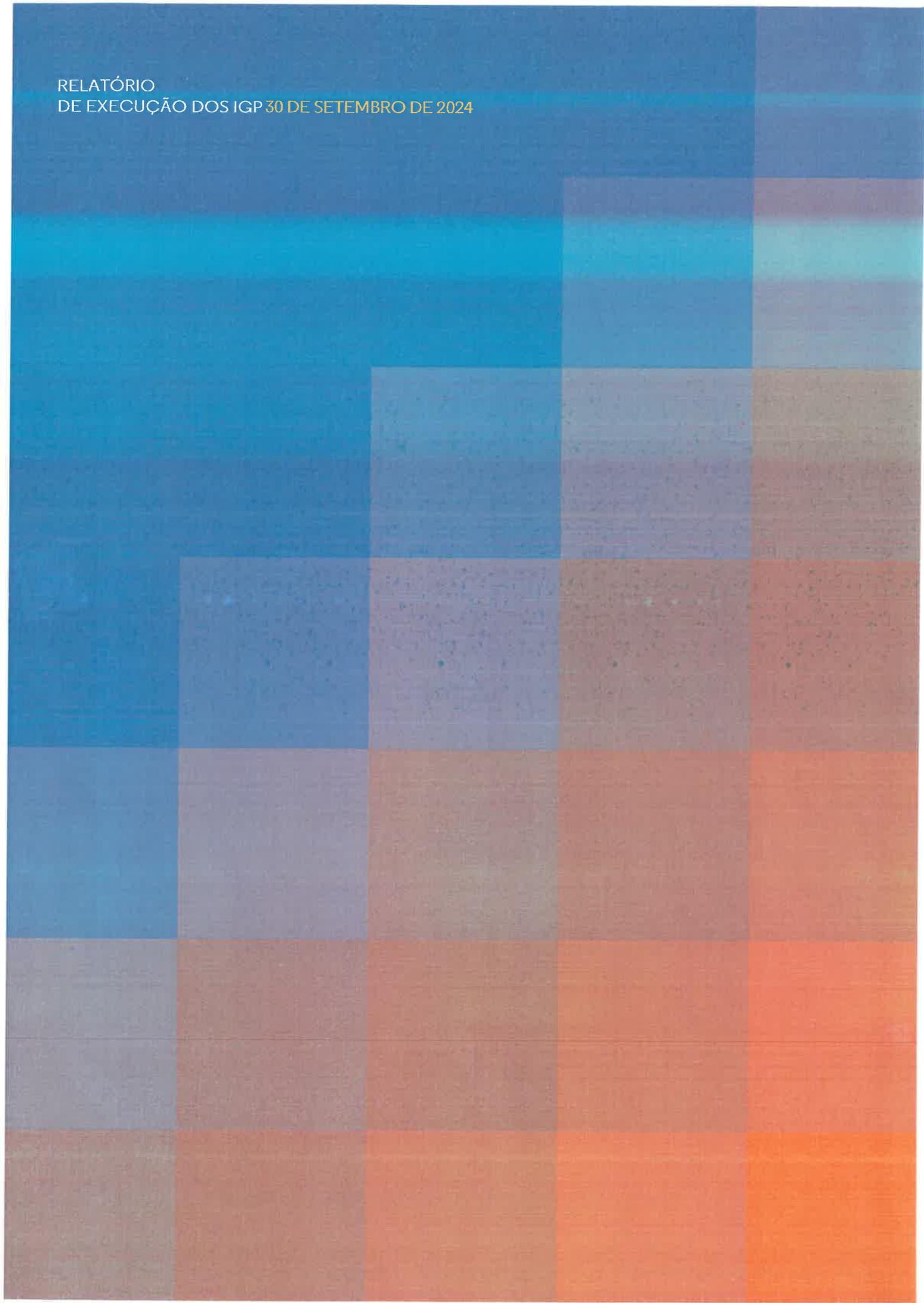


Chamadas
atendidas

10.787

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Número único do inquilino | 228 330 000 |
|---------------------------------|-------------|

RELATÓRIO
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2024



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 precaridade 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 973 entradas com gestores eleitos. Com cerca de 85% 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 2022 ou em 2023, e terminem em 2024. Assim, e para o ano em curso, inscrevem-se naquelas condições 26 aglomerados habitacionais, que se distribuem por 548 entradas.



973
Entradas



85%
Entradas Organizadas



45
Aglomerados
Habitacionais



Até ao final do 3º trimestre de 2024, efetuou-se a (re)organização de 387 entradas, ao abrigo do Projeto ConDomus, nos bairros que a seguir se identificam:

| Desenvolvimento Projeto | Total entradas | Entradas Organizadas |
|-------------------------|----------------|----------------------|
| Carvalhido | 18 | 18 |
| Mouteira | 42 | 39 |
| S. Roque da Lameira | 39 | 32 |
| Francos | 55 | 49 |
| Outeiro | 34 | 30 |
| Pinheiro Torres | 50 | 42 |
| Lapa | 1 | 1 |
| Parceria e Antunes | 7 | 7 |
| S. Vicente Paulo | 1 | 1 |
| Carvalheiras | 2 | 2 |
| Lordelo | 21 | 18 |
| Pereiró | 2 | 2 |
| Bela Vista | 2 | 2 |
| Choupos | 3 | 3 |
| Rainha D. Leonor | 5 | 5 |
| Fontaínhas | 4 | 4 |
| Cerco - Novo | 11 | 11 |
| Campinas | 90 | 79 |
| TOTAL | 387 | 345 |

Concluimos que, do total de entradas onde se realizaram as reuniões planeadas (387), 345 ficaram organizadas (89,2%).

Distribuição dos pedidos apresentados

“G. Condomínios – Gestor de Entrada”, até ao 3º trimestre de 2024

| Ano de 2024 | Processos em Curso | Processos Terminados | Total |
|--------------------------|--------------------|----------------------|-------|
| Pedidos Gestores Entrada | 0 | 272 | 272 |

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.

Até 30 de setembro de 2024, foram criados 557 processos de denúncias relacionados com zonas comum, dos quais apenas 2 estão em curso.

Foram, ainda, criados 158 processos para realização de diligências complementares (notificações, advertências, convocatórias para atendimento presencial, entre outras ações), dos quais 3 ainda estão 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, entre janeiro e setembro de 2024, em 47 reuniões.

Atribuição de Habitações

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.

Até ao 3º trimestre de 2024, foram atribuídas 211 habitações a famílias carenciadas, que formalizaram candidatura a habitação pública municipal.

Transferência de Agregados Familiares

Até ao 3º trimestre de 2024, instruíram pedido de transferência de habitação municipal 209 famílias. De acordo com a disponibilidade do parque habitacional, e considerando as necessidades e particularidades dos agregados, foi possível transferir 67 famílias, sendo que: 31,3% das transferências efetuadas reportam-se a situações de comprovada necessidade por questões de doença e 23,88% 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

Desde janeiro a setembro de 2024, a DGPH remeteu à DPO 265 habitações devolutas para reabilitação.

Em igual período, foram rececionadas 216 habitações reabilitadas que integraram a Lista Diária de Fogos Disponíveis (LDFD). Essas habitações são maioritariamente localizadas no Cerco do Porto, Campinas, Regado e Pasteleira.

| Movimento Habitacional | 3º trimestre 2024 |
|---|-------------------|
| Atribuição Habitação | 129 |
| Transferências | 67 |
| Protocolo de colaboração Domus Social e Porto Vivo, SRU | 11 |
| Cedência de Habitação | 4 |
| Total | 211 |

Finalmente refira-se que, ao longo do trimestre, foram analisados cerca de 856 pedidos instruídos no Gabinete do Inquilino Municipal, que se repartem entre candidaturas a habitação pública municipal (293), pedidos de alteração de titularidade (163), de integração de elemento do agregado (72), de transferência (209) e de autorização de permanência (119).

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 3º trimestre deste ano, a Domus Social promoveu o realojamento de 106 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 destes trimestres, registaram-se 21 pedidos de cedência, por parte de entidades privadas sem fins lucrativos, sendo que não nos foi possível atender a 9 destes pedidos, uma vez que a bolsa de espaços não habitacionais devolutos é cada vez mais diminuta. Um dos pedidos deu lugar à cedência de um espaço não habitacional sito no Lagarteiro, à ADDIM, e os restantes pedidos estão a ser alvo de análise e tratamento.



Rendas e taxas de incumprimento

Durante este trimestre, foram analisados 103 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, ou a alteração de rendimentos do agregado em virtude da saída de algum elemento, 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. A atribuição de um atestado médico de incapacidade multiuso, a comprovar uma incapacidade definitiva, também tem sido motivo para solicitação de uma revisão da renda. Desde o início do ano e até ao final de setembro, foram avaliados 393 pedidos de reavaliação de renda.

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 nº de incumpridores.

| Ano | Taxas médias de incumprimento | |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | Em número de incumpridores | Em valor de incumprimento |
| 2021 | 4,52% | 3,58% |
| 2022 | 4,03% | 3,40% |
| 2023 | 3,98% | 3,50% |
| 2024 3º trimestre | 3,83% | 3,52% |

Intensificamos o acompanhamento de agregados devedores, tendo como principal foco os novos devedores e agregados devedores reiterados. Esta metodologia levou ao acompanhamento de cerca de 141 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.

Para além das diligências elencadas, verificamos que 131 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 3º trimestre de 2024, foram iniciados 1162 pedidos.

Número de pedidos de averiguação entre 2021 e 2024

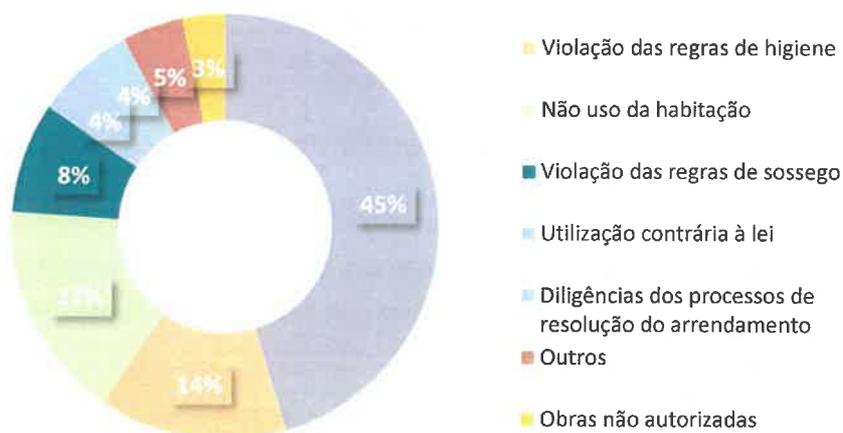
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 3º trimestre |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| Nível 1 | 257 | 224 | 215 | 233 |
| Nível 2 | 803 | 1008 | 1105 | 929 |
| Total | 1060 | 1232 | 1320 | 1162 |

Evolução do número de pedidos de averiguação

O tratamento de cada um destes pedidos, exige uma triagem inicial. Pós triagem, foram alvo de tratamento 768 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

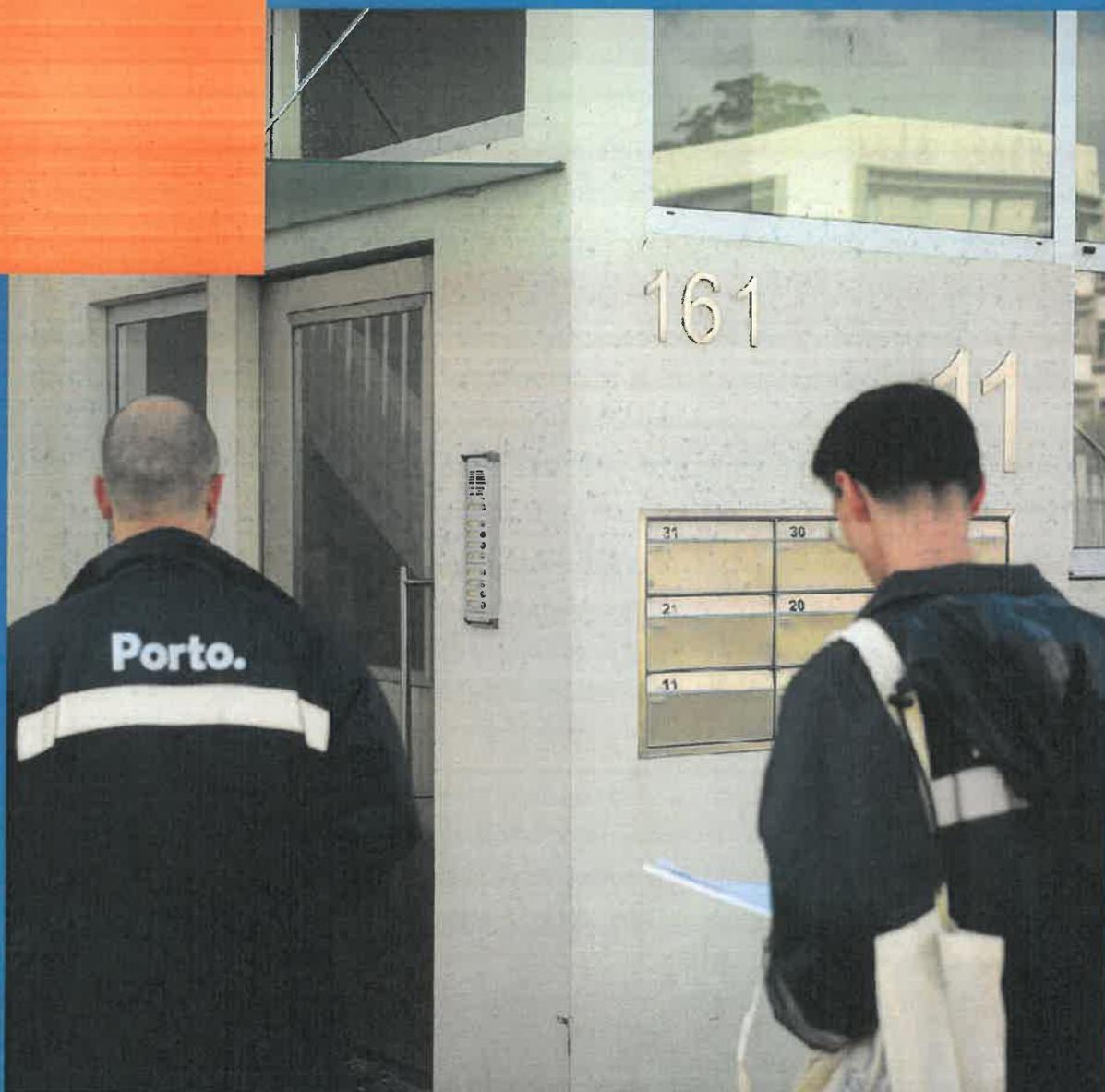
Decorrente dos processos de averiguação, foram identificadas diversas situações relacionadas com incumprimentos das regras legais e regulamentares sobre as habitações sociais, que, quer à luz do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto, quer à luz do Regime do Arrendamento Apoiado (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, até o final do terceiro trimestre, foram acompanhadas cerca de 226 novas situações de incumprimento, e mantido o acompanhamento iniciado em anos anteriores de 276 situações, que originaram a realização de 1154 diligências (notificações, advertências, convocatórias, atendimentos presenciais, encaminhamentos para outras entidades, monitorizações, análises técnicas, entre outras ações). Fruto deste acompanhamento, foram terminados por regularização ou por adoção de outro procedimento, 128 situações e agilizada a entrega voluntária de 75 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 44 procedimentos, tendo-se efetuado a execução de decisões em 15 processos, decorrentes do não uso da habitação e utilização indevida. Em paralelo, vieram à posse da Domus Social 13 habitações por falecimento do arrendatário e único ocupante do fogo.



3.2 Projetos e Obras e Manutenção

O objetivo base fixado nos IGP para o eixo 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 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 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 de Habitação Pública Municipal;
- **Reabilitar as casas do Património**, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex - FDZHP);
- **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 de Habitação Pública 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, bem como Unidades de saúde, 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 12 802 intervenções até ao final do 3.º trimestre de 2024, assim distribuídas:

a) Por tipo de edifício

| Emergências e Pequenas Intervenções | | |
|---------------------------------------|--|-------------|
| Edifícios | 3º trimestre 2024 - Valores acumulados | |
| | n.º OT's | % |
| Parque de Habitação Pública Municipal | 8 667 | 68% |
| Parque Escolar Público Municipal | 2 740 | 21% |
| Outros Edifícios Públicos Municipais | 1 395 | 11% |
| Total de intervenções | 12 802 | 100% |

b) Por níveis de serviço

| Emergências e Pequenas Intervenções – 3º trimestre 2024 | | | | | | | | | |
|---|------------|---------------------------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|---------------|-------|
| 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 | 1 486 | 20,7% | 3 | 0,1% | 9 | 0,9% | 1 498 | 14,1% |
| | Urgência | 2 376 | 33,1% | 927 | 39,0% | 427 | 40,7% | 3 730 | 35,2% |
| | Normal | 2 713 | 37,8% | 1 338 | 56,3% | 590 | 56,2% | 4 641 | 43,8% |
| | Decorrente | 601 | 8,4% | 110 | 4,6% | 24 | 2,3% | 735 | 6,9% |
| Total | | 7 176 | | 2 378 | | 1 050 | | 10 604 | |
| Eletromecânica | Emergência | 23 | 1,5% | 0 | 0,0% | 3 | 0,9% | 26 | 1,2% |
| | Urgência | 1 269 | 85,4% | 117 | 35,7% | 73 | 22,1% | 1 459 | 68,1% |
| | Normal | 194 | 13,1% | 211 | 64,3% | 254 | 77,0% | 659 | 30,7% |
| Total | | 1 486 | | 328 | | 330 | | 2 144 | |

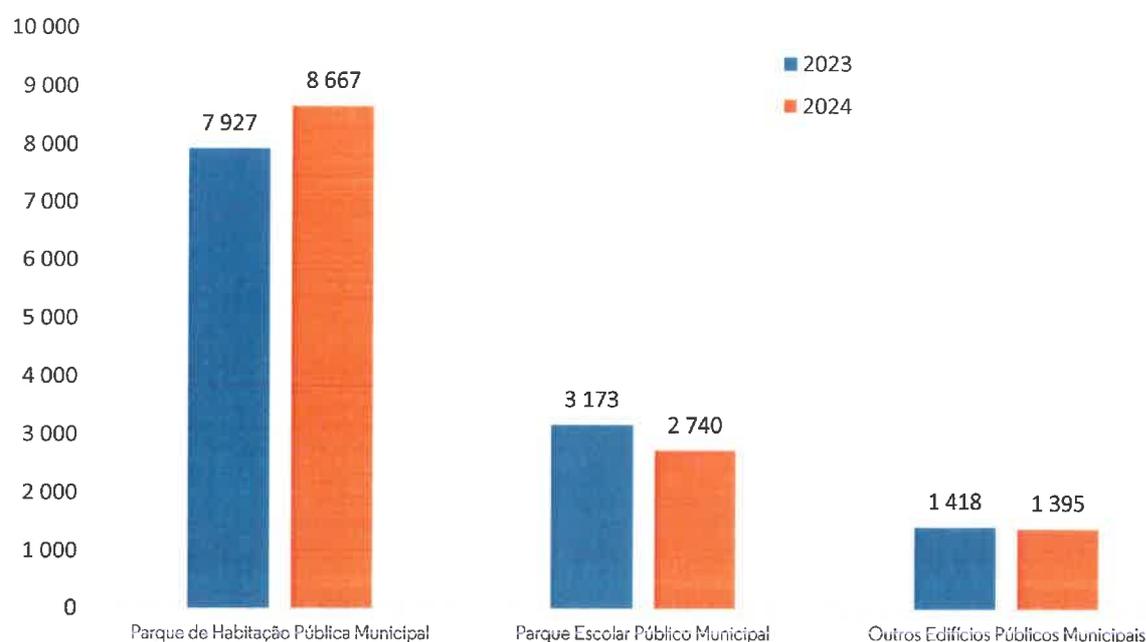
Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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 | 3.º trimestre de 2023 | | 3.º trimestre de 2024 | | Varição |
| | n.º OT's | % | n.º OT's | % | % |
| Parque de Habitação Pública Municipal | 7 927 | 63% | 8 667 | 68% | 9% |
| Parque Escolar Público Municipal | 3 173 | 26% | 2 740 | 21% | -14% |
| Outros Edifícios Públicos Municipais | 1 418 | 11% | 1 395 | 11% | -2% |
| Total de intervenções | 12 518 | | 12 802 | | 2% |

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza a variação registada nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2023 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, até ao final do terceiro trimestre do ano de 2024 foram concluídas 101 intervenções para o SMPC e 5 intervenções 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 horizontal), bem como das redes de infraestruturas prediais.

Até ao final do 3º trimestre de 2024, foram concluídas as seguintes intervenções, no valor global de 3 373 000,00€:

- Fonte da Moura 1, 2, 3 e 27;
- Fonte da Moura 8, 9, 10 e 28;
- Fonte da Moura 7, 11, 12, 13, 14 15, 16;
- Cerco do Porto (13 e 26);
- Cerco do Porto (24).

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor global de 11 206 000,00€:

- Cerco do Porto (5, 6 e 9);
- Cerco do Porto (21, 22 e 30);
- Fernão de Magalhães (5);
- Bairro Social da Arrábida (Fase 1);
- Colónia Operária de Viterbo Campos (Fase 1);
- 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.

Encontra-se em fase de adjudicação as empreitadas das Eirinhas e da Tapada no montante de 8 351 000,00€.

Encontra-se em fase de contratação a empreitada da Rua de Baixo, 11 no montante de 340 000,00€.

Encontram-se concluídos os projetos de Dr. Nuno Pinheiro Torres e Rua dos Plátanos – Bairro do Património dos Pobres, cujo valor estimado é de 8 278 000,00€.

Encontram-se em elaboração os projetos de reabilitação seguintes no valor global de 6 152 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida (Fase 2);
- Carvalheiras (Fase 2);
- Rua da Corticeira, 14 a 16;
- Rua de Cimo de Vila, 109 a 113;
- Rua de Santos Pousada, 1073;
- Rua dos Mercadores, 64;
- Travessa do Barredo, 7.

Relativamente ao espaço público, encontram-se concluídas as seguintes empreitadas, no valor global de 1 588 000,00€:

- Agra do Amial;
- Maceda (Muros de Contenção).

Encontra-se a decorrer a empreitada da Maceda, no valor global de 744 000,00€.

Encontram-se adjudicadas as seguintes empreitadas, no valor global de 3 463 000,00€:

- Bom Pastor e Vale Formoso;
- Falcão (Espaços verdes Fase1).

Encontra-se concluído o projeto de Monte da Bela, no valor de 2 444 000,00€.

Estão em execução os seguintes projetos, no valor global de 18 093 000,00€:

- 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 requerida¹

Até ao final do 3º trimestre de 2024, encontrava-se a decorrer a seguinte empreitada, no valor global de 575 000,00€:

- Campinas (coberturas, 1 a 7);

E encontrava-se em fase de contratação a empreitada, no valor global de 899 000,00€:

- Parceria Antunes (1 a 7).



Reabilitação Interior de Casas Devolutas

Até ao final do 3º trimestre de 2024, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 216 habitações (55 T1, 74 T2, 74 T3 e 13 T4), sendo que 214 são habitações do parque clássico de habitação social e 2 são casas do parque não clássico, simplificadaamente designadas por casas do Património. O valor global do investimento ascendeu a 3 454 000,00€.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 214 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

¹Definição da Norma NP 4483:2009

| Locais | n.º |
|--------------------------|-----|
| Agra do Amial | 1 |
| Aldoar | 7 |
| Antas | 1 |
| Bom Pastor | 4 |
| Bom Sucesso | 1 |
| Campinas | 17 |
| Carriçal | 6 |
| Carvalhido | 5 |
| Central de Francos | 1 |
| Cerco do Porto | 22 |
| Condominhas | 5 |
| Contumil | 3 |
| Dr. Nuno Pinheiro Torres | 6 |
| Duque de Saldanha | 4 |
| Eng.º Machado Vaz | 7 |
| Falcão | 10 |
| Falcão (Agrupamento) | 2 |
| Fernão de Magalhães | 4 |
| Fonte da Moura | 6 |

| Locais | n.º |
|--------------------------------|------------|
| Fontinha | 1 |
| Francos | 10 |
| Lagarteiro | 11 |
| Lordelo | 2 |
| Monte de S. João | 1 |
| Mouteira | 6 |
| Outeiro | 4 |
| Pasteleira | 12 |
| Pasteleira (Agrupamento) | 8 |
| Pereiró | 3 |
| Pio XII | 1 |
| Rainha D. Leonor (Agrupamento) | 2 |
| Ramalde | 3 |
| Regado | 16 |
| Santa Luzia | 6 |
| S. João de Deus | 5 |
| S. Roque da Lameira | 9 |
| S. Vicente de Paulo | 1 |
| Vale Formoso | 1 |
| Total | 214 |

No quadro seguinte são apresentadas as habitações devolutas reabilitadas relativas às “casas do património”:

| Local | n.º | Habitação |
|-------------------------------|-----|-----------|
| Rua da Bainharia | 94 | 1.º |
| Rua de Azevedo de Albuquerque | 64 | 1.º |

O valor de execução global, referente a 58 fogos que se encontram em reabilitação, é de 1 033 000,00€, o que corresponde a um custo de 18 000,00€ aproximadamente, por fogo.

Outras intervenções no Parque Habitacional Público Municipal

Até ao final do 3.º trimestre de 2024, estavam nas seguintes fases as empreitadas diversas no âmbito do Parque Habitacional Público Municipal, no valor global de 591 000.00€:

| Locais | Descrição da intervenção |
|----------------------|--|
| Cerco do Porto, 19 | Reabilitação de espaço de cave |
| Falcão | Execução dos balneários/ vestiários da associação cultural e desportiva |
| Falcão, 1 a 9 | Correção de anomalias e restabelecimento de courettes |
| Lagarteiro, 1 a 8 | Substituição das caleiras |
| Monte da Bela, 1 a 7 | Substituição das caleiras |
| Mouteira | Execução de arranjos exteriores |
| Mouteira, 4 - 191 | Colocação de plataforma elevatória de escada |
| Mouteira, 10 - 64 | Construção de rampa exterior e instalação de plataforma elevatória de escada |

Encontra-se em fase de execução empreitadas de valor global aproximado a 30.000€, e das quais se destacam:

| Locais | Descrição da intervenção |
|--------------------|--|
| Bom Pastor, 2 - 39 | Colocação de corrimão nas escadas comuns |
| Pasteleira | Substituição de ventilação sanitária |

Encontram-se em adjudicação empreitadas de valor global aproximado a 359.000€, e das quais se destacam:

| Locais | Descrição da intervenção |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Outeiro, M | Reparação e pintura das fachadas |
| Pasteleira, 7 | Reabilitação de espaços em caves |
| Regado, 7, 10, 11, 13, 18, 19, 21, 22 | Substituição das caleiras |

Encontra-se em fase de contratação empreitadas de valor global aproximado a 35.000€, e das quais se destacam:

| Locais | Descrição da intervenção |
|-------------------------|---|
| Outeiro | Substituição das chaminés de ventilação sanitária |
| Santa Luzia, entrada 51 | Colocação de corrimãos |





Obras de Adaptação das Instalações Sanitárias para Mobilidade Condicionada

Até ao final do 3.º trimestre de 2024, foram executadas 103 adaptações de instalações sanitárias no valor de 140 000,00€, correspondendo a um custo unitário de 1 400,00€.

A decorrer ou em fase de contratação encontram-se obras referentes a 30 adaptações, com um valor de cerca de 38 000,00€.

Reabilitação e Manutenção do Parque Escolar Público Municipal

Até ao final do 3.º trimestre de 2024, estavam nas seguintes fases as empreitadas diversas no âmbito do Parque Escolar Público Municipal:

Encontram-se concluídas as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 129 000,00€:

| Escola | Descrição da intervenção |
|---------------------|---|
| Alexandre Herculano | Pintura de linhas de jogo e instalação de equipamentos no ginásio |
| Augusto Lessa | Impermeabilização da Cobertura da Sala Polivalente |
| Bandeirinha | Correção de patologias nos muros e pavimento do recreio |
| Costa Cabral | Reparação de infiltrações nas instalações sanitárias |

Encontram-se em fase de execução as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 327 000,00€:

| Escola | Descrição da intervenção |
|---------------|---|
| Augusto Lessa | Construção de 2 salas de apoio e arrumos |
| Corujeira | Construção de coberto metálico |
| Costa Cabral | Construção de prédio de apoio no edifício polivalente |

Encontra-se em fase de contratação a empreitada da Construção de cobertura do Viso de valor global aproximado a 20.000€.

Reabilitação e Manutenção de Outros Edifícios Públicos Municipais

Até ao final do 3º trimestre 2023, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram concluídas empreitadas de valor global de 2 011 000,00€, e das quais se destacam:

| Local | Descrição da intervenção |
|-----------------------------------|--|
| Abrigo dos pequeninos | Requalificação do abrigo dos pequeninos para as Reservas Municipais |
| Atelier da Lada | Reformulação cobertura e drenagens |
| Casa da Poesia Eugénio de Andrade | Manutenção Interior |
| Casa do Infante | Requalificação de espaço interior para funcionamento dos serviços educativos |
| Edifício dos Correios | Adaptação do 7.º piso para instalação de refeitório |
| Largo Dr. Pedro Vitorino | Reabilitação dos Sanitários |
| Paços do Concelho | Remodelação das instalações sanitárias no edifício |

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 1 818 000,00€, e das quais se destacam:

| Local | Descrição da intervenção |
|-----------------------|---|
| Edifício dos Correios | Reabilitação e Remodelação do Palácio dos Correios: 3.º piso e coberturas |
| Paços do Concelho | Adaptação do piso -1 a mobilidade condicionada |

Encontram-se em fase de contratação empreitadas de valor global igual a 64 000,00€, e das quais se destacam:

| Local | Descrição da intervenção |
|-----------------------------------|--|
| Rua de Bolhão, 162 | Alteração e requalificação do refeitório do edifício |
| Casa do Infante | Beneficiação das condições de acessibilidade |
| Oficinas Municipais do Carvalhido | Empreitada de trabalhos AVAC |

Intervenção ao Abrigo da Rúbrica de Solidariedade Social

Até ao final do 3º trimestre de 2024, foi concluída a empreitada de Reabilitação e adaptação da Unidade Empresarial de Paranhos representando um investimento de cerca de 628 000,00€.

Encontra-se em execução a empreitada de Requalificação do Edifício "Espaço Todos" no Cerco do porto, investimento de cerca de 642 000,00€.

Intervenções ao Abrigo das Rubricas de Ambiente, Energia e Qualidade de Vida Urbana

Até ao final do 3.º trimestre de 2024, estavam nas seguintes fases as empreitadas ao abrigo da rubrica "Ambiente, Energia e Qualidade de Vida Urbana", no valor total de 901 000,00€:

| Local | Descrição da intervenção |
|-------------------------|--|
| Escola Básica 2/3 Viso | Reparação da Cobertura e Tetos dos Balneários |
| Piscina de Cartes | Recuperação da Piscina de Cartes |
| Piscina da Constituição | Requalificação da Piscina da Constituição |
| Vários locais | Projeto, fornecimento, instalação e manutenção de Unidades de Produção Energia - "Porto Solar" |

Intervenções ao Abrigo da Rúbrica de Regeneração Urbana

Encontra-se a decorrer a contratação da empreitada da “Operação Lordelo”, relativo à construção de 5 edifícios de habitação coletiva, de renda acessível, em Lordelo.



Manutenção de Equipamentos e Infraestruturas Municipais

Durante o ano de 2024 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, SADIR, 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) | | | | Despesa 2024 |
|------------------------------------|---|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------|
| Tipo | Quantidade | Parque de Habitação Pública Municipal | Parque Escolar Público Municipal | Outros Edifícios Públicos Municipais | | |
| AVAC | 936 | 0 | 235 | 701 | 56 122,65€ | |
| Elevadores e Ascensores | 143 | 56 | 32 | 55 | 14 545,60€ | |
| Geradores | 9 | 1 | 1 | 7 | 1 043,28€ | |
| Grupos de Pressurização e Bombagem | 80 | 31 | 18 | 31 | 5 199,72€ | |
| Instalações Elétricas | 7 | - | - | 7 | 10 325,00 € | |
| Segurança | Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis | 2 106 | 164 | 828 | 1 114 | 113 684,45 € |
| | SADI | 120 | 20 | 49 | 51 | |
| | SADIR | 100 | 1 | 49 | 50 | |
| | CCTV | 17 | - | - | 17 | |
| | SADEI | 8 | - | - | 8 | |
| Coletores Solares | 1072 | 1072 | | | 37 033,29€ | |
| Cisternas/Reservatórios | 13 | 7 | 3 | 3 | 1 043,28 € | |

No ano de 2024 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 | 3.º trimestre de 2023 | 3.º trimestre de 2024 | Variação (%) |
| AVAC | 94 402,87 € | 6 920,00 € | -92,67% |
| Elevadores e Ascensores | 85 968,57 € | 94 646,97 € | +10,09% |
| Grupos Pressurização e Bombagem | 18 081,78 € | 20 879,03 € | +15,47% |
| Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV) | 60 296,26 € | 32 842,41 € | -45,53% |
| Instalações Elétricas | | 4 998,00 € | |
| Coletores solares | - | 53 275,69 € | - |
| Total | 258 749,48 € | 213 562,10 € | -17,46%* |

* A presente variação excluiu os custos com manutenção corretiva dos Coletores Solares



No período homologado do ano de 2023, não foram observados custos de manutenção corretiva dos Coletores Solares, contudo, para o primeiro trimestre de 2024 foram contabilizados 53.275,69€.

Salienta-se a integração da manutenção de mais 15 elevadores, que incidiu num incremento de 10,09 % aos custos de manutenção corretiva dos mesmos. Relativamente ao AVAC, observa-se uma redução de custos muito significativa face à execução excessiva do ano transato.

Relativamente à manutenção corretiva que não se encontra incluída nos contratos em vigor, durante o primeiro semestre do ano de 2024, os custos associados foram os seguintes:

| Custos com Manutenção Corretiva | |
|---------------------------------------|--------------|
| Contrato | Variação (%) |
| AVAC | 37 486,09 € |
| Elevadores e Ascensores | 0€ |
| Grupos de Pressurização e Bombagem | 4 167,40 € |
| Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV) | 919,69 € |
| Total | 42 573,18 € |

RELATÓRIO
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2024

04

SUSTENTABILIDADE
E INOVAÇÃO

04

Sustentabilidade e inovação

No primeiro trimestre deste ano a Domus Social reforçou o seu compromisso com a sustentabilidade regenerativa. Num processo de consolidação de três eixos fundamentais, liderança, estratégia e inovação, tendo em vista uma gestão que seja eficaz e crie valor efetivo.

O primeiro eixo, a liderança de topo e as lideranças intermédias, têm a responsabilidade de dinamizar a promoção de uma cultura organizacional voltada para o conhecimento e a inovação. O objetivo passa por fornecer as ferramentas necessárias e envolver as equipas na busca constante de práticas inovadoras que visam a melhoria contínua e a otimização dos processos de decisão e controlo, fomentando a criação de valor, social, ambiental, económico e cultural com impacto no bem-estar e qualidade de vida dos nossos arrendatários e munícipes mais vulneráveis.

O segundo eixo, a estratégia com base na sustentabilidade regenerativa, compreende uma visão holística, de integração e de interdisciplinaridade, ligada aos processos de gestão. A sustentabilidade regenerativa surge como um eixo central da empresa, contribuindo para alinhar as pessoas/equipas com os seus princípios, como pensamento sistémico.

O terceiro eixo, como atores privilegiados, alinhados com a Estratégia de Sustentabilidade Regenerativa e com o “Pacto do Porto para o Clima” do Município, contribuir com o incremento de atividades e ações que permitam o cumprimento dos objetivos delineados pelo Pacto do Porto para o Clima e pela Missão Europeia “Cidades Inteligentes e com um Impacto neutro no Clima”. A eficiência energética, a produção de energia renovável, soluções baseadas na natureza nos edifícios sobre a sua gestão, acrescentando valor ao resultado obtido no Índice de Sustentabilidade Municipal para os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

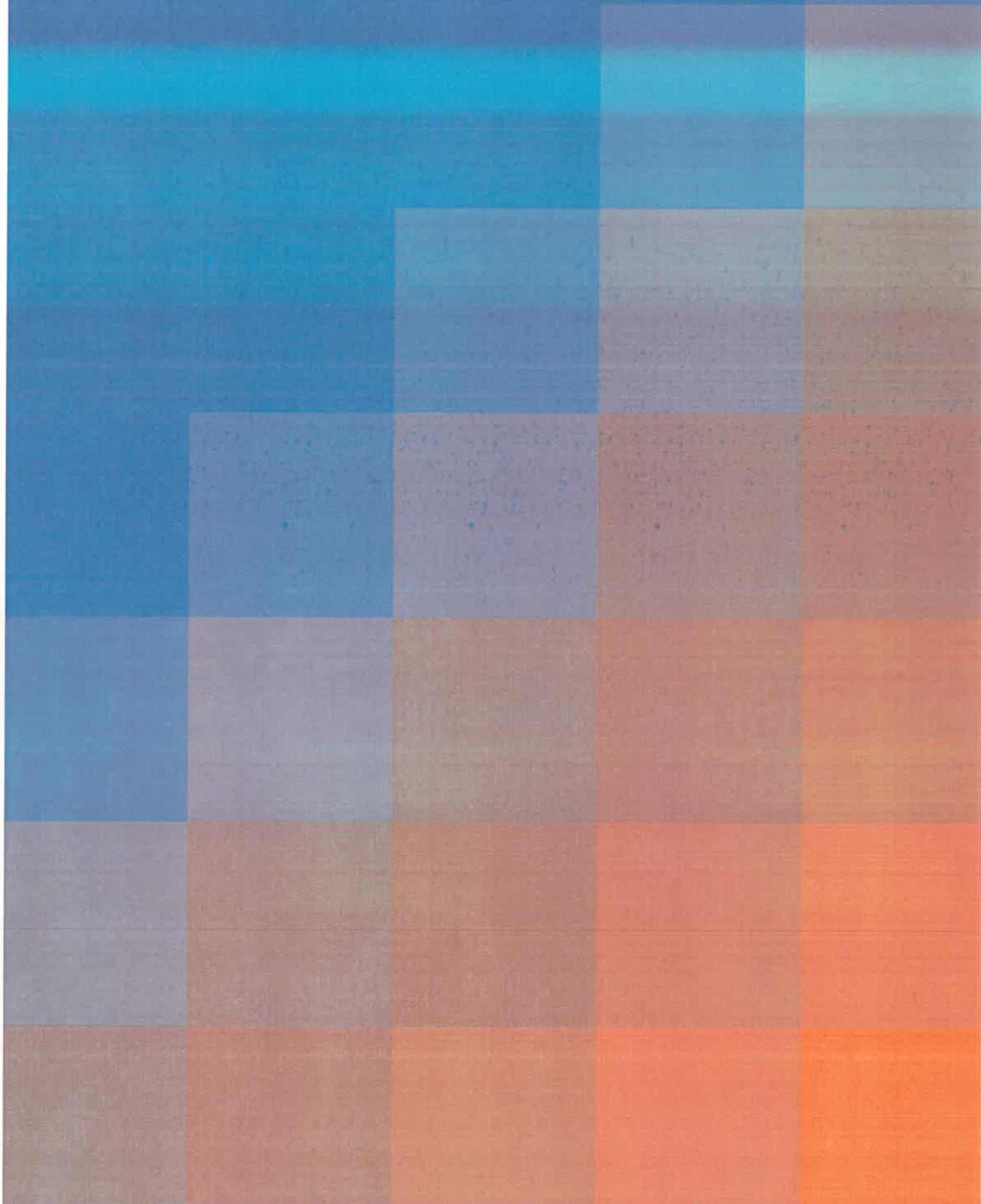
É a hora de agir, é a hora das ações concretas, levadas a cabo pelos atores comprometidos com o desígnio do MP, rumo à neutralidade carbónica.



Da atividade, no 3º trimestre de 2024, no que respeita às atividades relacionadas com o Sistema de Gestão, a par do desenvolvimento de projetos, na área da Sustentabilidade Regenerativa, destacamos:

- A auditoria realizada pela SGS ao Sistema de Gestão da Domus Social foi concluída com sucesso. O objetivo era renovar as certificações de Gestão da Qualidade (NP EN ISO 9001:2015), Gestão do Ambiente (NP EN ISO 14001:2015), Gestão de Saúde e Segurança no Trabalho (NP EN ISO 45001:2019) e Gestão da Responsabilidade Social (NP 4469:2019). A auditoria confirmou o cumprimento dos requisitos normativos, legais e operativos, destacando o compromisso da empresa com a melhoria contínua em todas as áreas..
- As ações desenvolvidas pelo INSURE Hub | UCP - Porto, no âmbito da assessoria e acompanhamento que prestam à Domus Social, iniciaram-se em agosto. O objetivo focal desta consultoria visa, colaborativamente, desenhar/ implementar soluções/ boas práticas de sustentabilidade regenerativa, transversais a todas as áreas da empresa. Destaca-se, pelo seu impacto ambiental e social, a atividade do ambiente construído (edificado e espaço público), que pretendemos mitigar, definindo medidas para evitar, minimizar ou compensar esses impactos. Esta é uma estratégia de gestão de continuidade e aprofundamento, alinhada à perspectiva dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e ao “Pacto do Porto para o Clima” do Município.
- 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 áreas da empresa determinantes neste âmbito, contribui para a mudança indispensável para se alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, nomeadamente a dupla transição ecológica e digital.
- Continuidade da interação e apoio aos vários interlocutores 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, Comunidade Energética Intermunicipal.

RELATÓRIO
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2024



05

EXECUÇÃO
DOS IGP,
OBJETIVOS E
INDICADORES
DE
DESEMPENHO

05

5.1 Gestão e Manutenção do Parque Habitacional

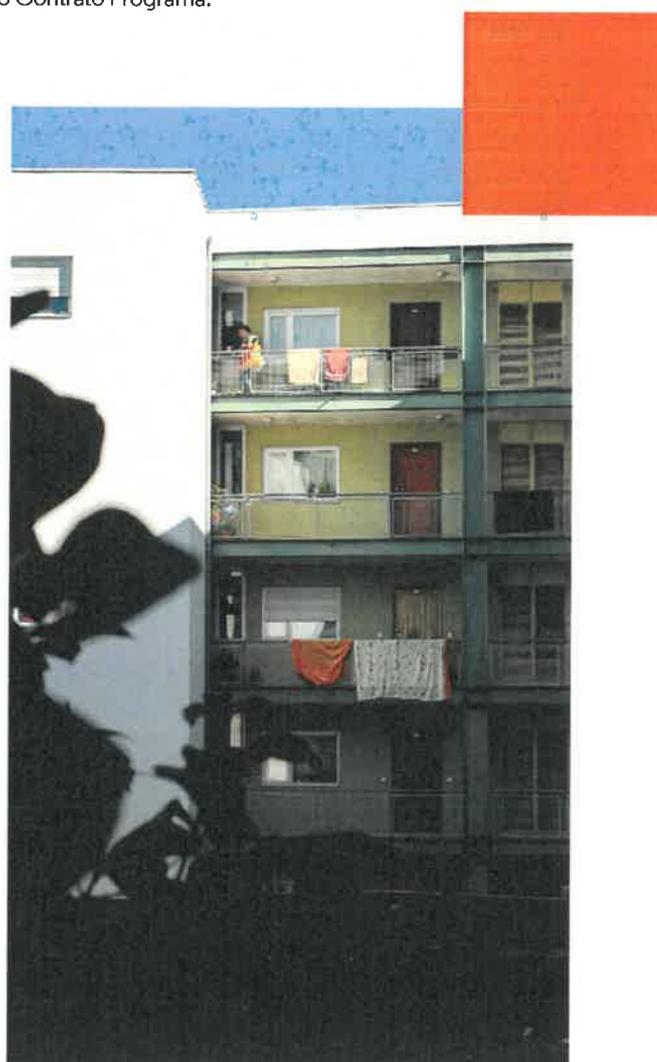
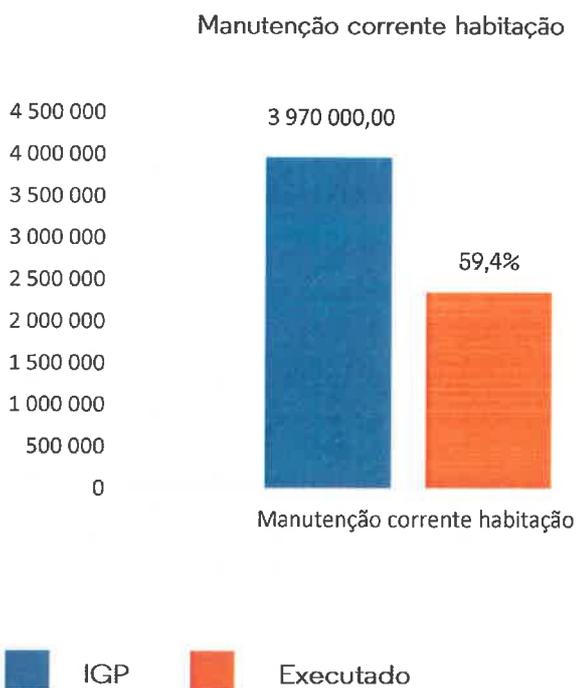
Constituem receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do Parque Habitacional Público Municipal, conforme referido no art.º 25.º dos estatutos desta empresa local.

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 2024, os IGP previam o montante de 3 970 000€ (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 59,4% até ao final do 3º trimestre do ano.

O resultado líquido é bastante positivo, em razão de algumas empreitadas de manutenção preventiva que, encontrando-se em fase de projeto ou contratação, depararam-se com alguns atrasos no âmbito da contratação pública e atribuição de licenciamento. Nesse sentido e, apesar da situação estar a ser normalizada com o arranque das empreitadas, não é expectável que o elevado resultado possa ser absorvido pela execução. Nesse sentido, a Domus Social ajustará o subsídio à exploração que a CMP atribui à Domus Social por via da celebração do Contrato Programa.

Manutenção e Gestão do Parque de Habitação Pública Municipal



5.2 Contratos Celebrados com a Câmara Municipal do Porto

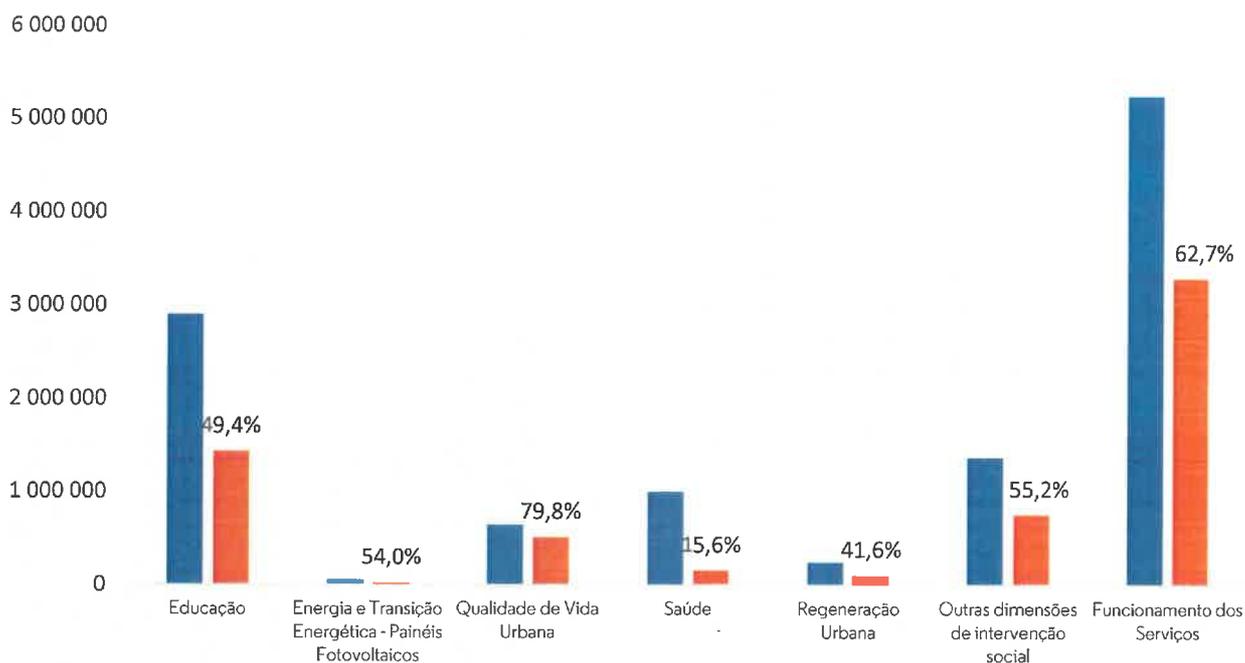
O MP celebrou com a Domus Social, dois Contratos Programa, e dois Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (abreviadamente Contrato de Mandato) para o ano de 2024, que concretizam e especificam os objetivos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pela autarquia 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.

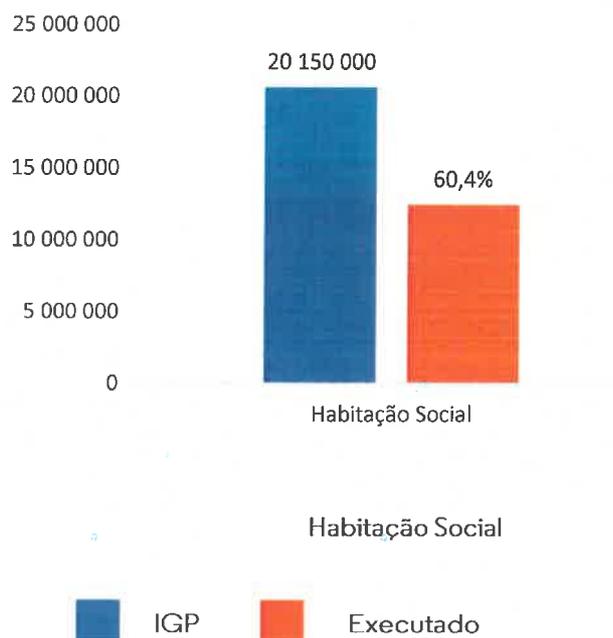
Os gráficos seguintes apresentam a taxa de execução da prestação de serviços, distribuída pelas diversas rubricas do Contrato de Mandato.

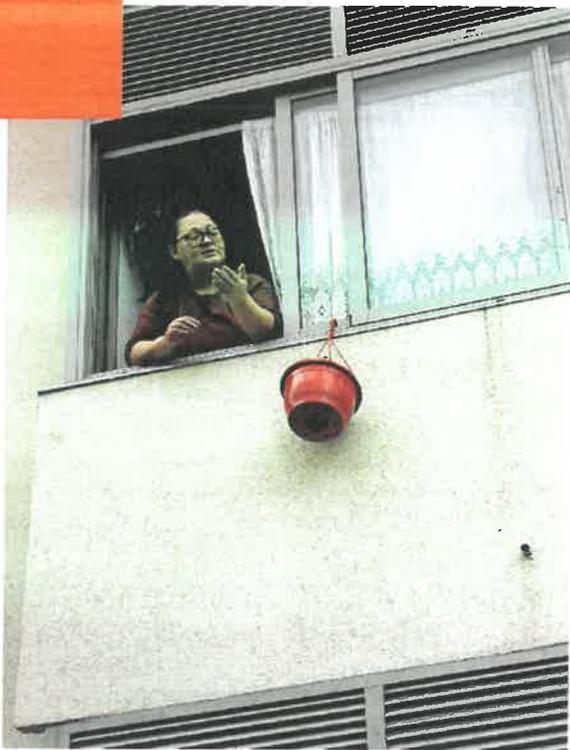
Nas rubricas com maior peso e de particular importância no orçamento da Domus Social, a Habitação (onde se inclui a grande reabilitação de bairros de habitação social municipal e a reabilitação do interior de habitações devolutas), a Educação e o Funcionamento dos Serviços, as taxas de execução foram, respetivamente, de 60,4%, 49,4% e 62,7%.

Outros serviços para a CMP



Grande requalificação do Parque de Habitação Pública Municipal e habitação devoluta





5.3 Contrato Programa “Porto Solidário”

Foi celebrado em dezembro de 2023, com o Município do Porto, 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 da gestão do parque público municipal, não estão consideradas como prioritárias para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiado.

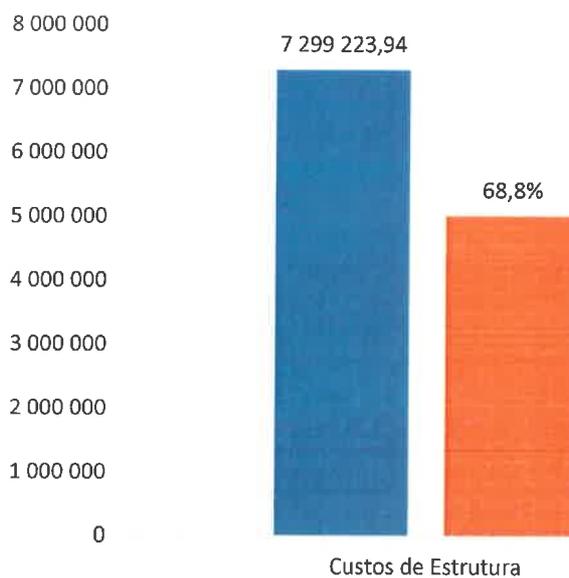
Até ao final do 3º trimestre de 2024, a Domus Social executou o montante de 1 361 394,46€ numa dotação de 2 650 000,00€, representando uma taxa de execução de 51,4%

5.4 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 até ao 3º trimestre de 2024 foi de 68,8%, situando-se 6,2 pontos percentuais abaixo do que está previsto nos IGP/2024-28.

Gastos de funcionamento

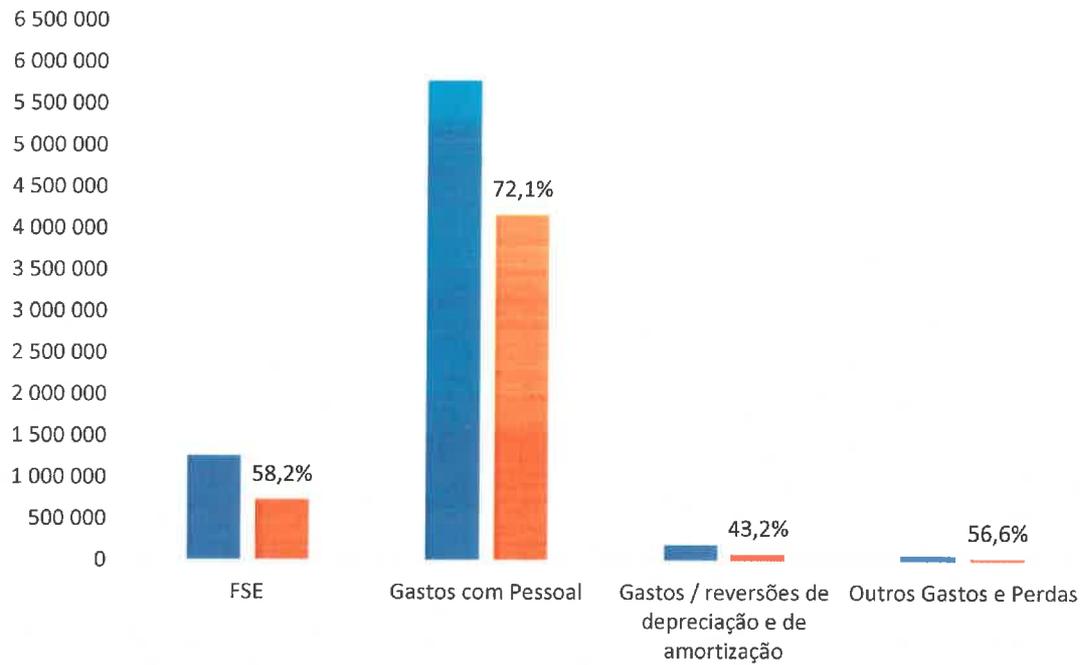


IGP Executado



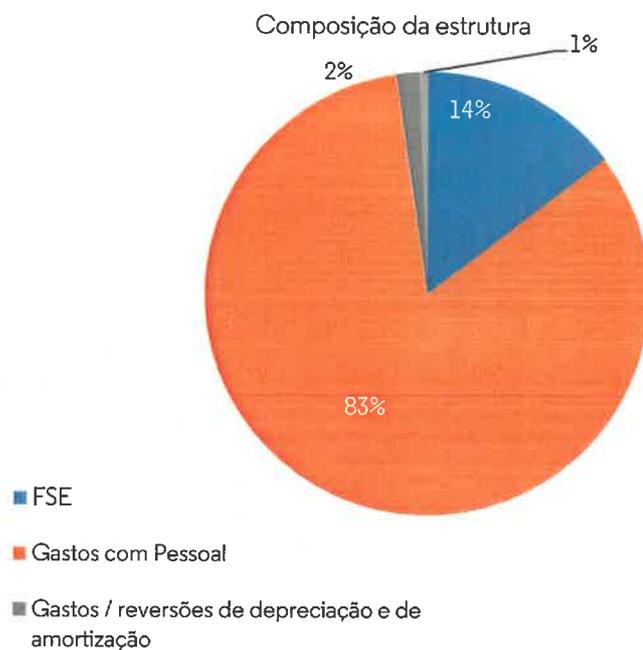
Nos gráficos seguintes é possível verificar a distribuição relativa em cada uma das componentes dos gastos de funcionamento previstos nos IGP.

Composição da estrutura



Composição da estrutura

Outros Gastos



5.5 Indicadores de Desempenho do Contrato Programa

O desempenho organizacional da Domus Social em 2024 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 2024:

Indicadores agregados de eficácia e eficiência:

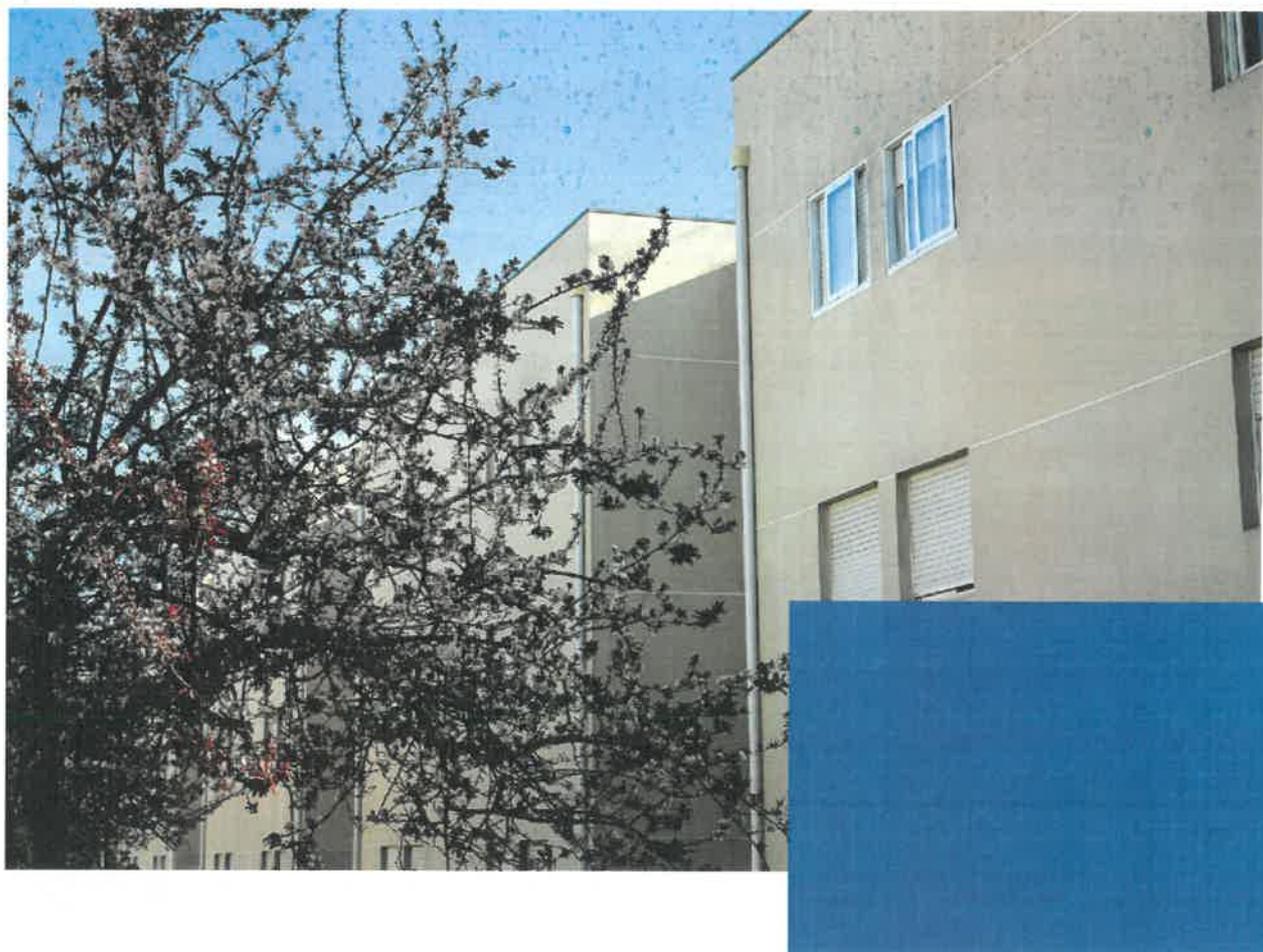
Manutenção corrente (Pequenas Intervenções)

| Grupo de Processos | Processo | | Objetivos | Indicadores | Métrica | Metas | 2024 | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|---|--|-------------|------|
| | 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, feriados e fins de semana | cumprimento dos prazos entre 70% e 75% dos pedidos | 1 508 | 100% |
| | Emergências eletricidade | | | | | | 30 | 100% |
| | Urgências construção civil | | Atender as situações de urgência | Cumprimento do nível de serviço 15 dias | | | 3 622 | 85% |
| | Urgências eletricidade | | | | | | 1 676 | 92% |
| | Normais construção civil | | Atender as situações normais | Cumprimento do nível de serviço 30 dias | | | 4 709 | 90% |
| | Normais eletricidade | | | | | | 1 021 | 87% |

Reabilitação de edifícios

| Nível Objetivo | Taxas de execução | | | Resultado 2024 |
|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| | Ineficaz | Eficaz | Muito eficaz | |
| | < 75% | ≥ 75% e < 90% | ≥ 90% | A avaliar no final do ano |

| Nível Objetivo | Desvio no preço | | | Resultado 2024 |
|----------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| | 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 2024 |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| | 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 2024 |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| | 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 2024 |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| | Ineficaz | Eficaz | Muito eficaz | |
| | < 80% | ≥ 80% e < 90% | ≥ 90% | 100% |

RELATÓRIO
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2024

6

ANÁLISE
ECONÓMICO-FINANCEIRA

06

6.1 A situação económico-financeira em 30 de setembro de 2024

O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos

| Composição dos encargos de estrutura | IGP para 2024 | Valor executado em 30 de setembro 2024 | % de execução |
|--|---------------------|--|---------------|
| Gastos operacionais | | | |
| Gastos com o pessoal | 5 786 771,64 | 4 172 342,19 | 72,1% |
| Fornecimentos e serviços externos | 1 258 696,06 | 731 935,74 | 58,2% |
| Gastos / reversões de depreciação e de amortização | 189 953,69 | 82 080,07 | 43,2% |
| Perdas por imparidade | 150 007,25 | 89 882,26 | 59,9% |
| Outros gastos | 63 802,55 | 36 094,52 | 56,6% |
| Gastos por juros e outros encargos | 0,00 | 0,00 | n.a. |
| SUBTOTAL | 7 449 231,19 | 5 112 334,78 | 68,6% |
| Imposto sobre o rendimento do período | 10 012,41 | 3 543,93 | 35,4% |
| | 7 459 243,60 | 5 115 878,71 | 68,6% |

| Composição dos rendimentos | IGP para 2024 | Valor executado em 30 de setembro 2024 | % de execução |
|--|----------------------|--|---------------|
| Execução da obra | | | |
| Verba definida no Contrato-Mandato do município | 34 952 721,59 | 18 615 215,67 | 53,3% |
| Prestação de Serviços/Outras Entidades | 23 618,31 | 16 525,17 | 70,0% |
| Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento | 10 081 475,94 | 7 809 597,59 | 77,5% |
| Transferências e Subsídios Correntes Obtidos | 4 077 705,76 | 2 437 049,39 | 59,8% |
| Outros Rendimentos | 13 360,59 | 6 246,19 | 46,8% |
| Juros, dividendos e out. rendimentos similares | 12 978,82 | 21 281,48 | 164,0% |
| | 49 161 861,01 | 28 905 915,49 | 58,8% |

n.a. - não aplicável



| Fornecimento e serviços externos e CMVMC | IGP para 2024 | Valor executado em 30 de setembro 2024 | % de execução |
|--|----------------------|--|---------------|
| Transf. e Subsídios Concedidos - Porto Solidário^{a)} | 2 650 000,00 | 1 361 394,46 | 51,4% |
| Gastos diretos da obra e parque habitacional | | | |
| FSE e materiais - a refaturar ao município | 32 302 721,59 | 18 615 309,03 | 57,6% |
| FSE e materiais - a refaturar a outras entidades | 21 471,19 | 13 543,10 | 63,1% |
| FSE e materiais - manutenção do parque habitacional | 3 970 000,00 | 2 357 180,79 | 59,4% |
| FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos | 100 000,00 | 75 000,00 | 75,0% |
| Subtotal gastos diretos | 39 044 192,78 | 22 422 427,38 | 57,4% |
| Gastos Estrutura / Indiretos | | | |
| Outros trabalhos especializados | 261 815,93 | 133 978,64 | 51,2% |
| Publicidade, Comunicação e Imagem | 134 571,39 | 46 322,92 | 34,4% |
| Vigilância e segurança | 113 609,88 | 72 857,44 | 64,1% |
| Outros Honorários | 15 921,10 | 10 799,00 | 67,8% |
| Conservação e reparação | 193 266,34 | 125 304,76 | 64,8% |
| Trabalho temporário | 53 657,16 | 0,00 | n.a. |
| Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido | 4 599,67 | 3 271,29 | 71,1% |
| Livros e documentação técnica | 3 221,73 | 812,91 | 25,2% |
| Material de escritório | 23 491,00 | 12 792,08 | 54,5% |
| Eletricidade | 8 000,00 | 0,00 | 0,0% |
| Combustíveis e Lubrificantes | 12 397,47 | 7 208,55 | 58,1% |
| Deslocações e estadas | 12 060,17 | 7 621,88 | 63,2% |
| Transporte de pessoal | 0,00 | 212,31 | 0,0% |
| Rendas e alugueres | 321 155,91 | 236 436,20 | 73,6% |
| Comunicação | 40 796,82 | 27 059,02 | 66,3% |
| Seguros | 14 679,61 | 11 290,54 | 76,9% |
| Contencioso e notariado | 1 118,88 | 926,00 | 82,8% |
| Despesas de representação dos serviços | 500,00 | 901,95 | 180,4% |
| Limpeza, higiene e conforto | 40 650,41 | 31 305,95 | 77,0% |
| Outros serviços | 2 058,66 | 2 164,50 | 105,1% |
| Encargos bancários | 1 123,94 | 669,80 | 59,6% |
| Subtotal gastos de estrutura / indiretos | 1 258 696,07 | 731 935,74 | 58,2% |
| | 40 302 888,85 | 23 154 363,12 | 57,5% |

n.a. - não aplicável

a) Foi celebrado em dezembro de 2023 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 2024. Durante o ano de reporte a Domus Social transferiu para as famílias apoiadas ao abrigo deste contrato programa o valor de 446 164,08€ tendo sido reconhecido o mesmo valor como transferências e subsídios correntes obtidos

6.2 Balanço em 30 de setembro de 2024

| Rubricas | 30 de setembro de 2024 | 30 de setembro de 2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| Ativo não corrente | | |
| Ativos fixos tangíveis | 405 723,11 | 419 336,53 |
| Ativos intangíveis | 14 352,23 | 32 997,86 |
| Outros ativos financeiros | 4 680 643,90 | 3 953 656,94 |
| | 5 100 719,24 | 4 405 991,33 |
| Ativo corrente | | |
| Inventários | 112 876,84 | 107 247,56 |
| Clientes, contribuintes e utentes | 5 036 032,10 | 4 111 376,41 |
| Estado e outros entes públicos | 123 914,26 | 64 366,07 |
| Outras contas a receber | 2 960 212,52 | 2 012 181,88 |
| Diferimentos | 79 340,83 | 113 272,98 |
| Caixa e depósitos | 833 884,82 | 1 292 954,81 |
| | 9 146 261,37 | 7 701 399,71 |
| Total do Ativo | 14 246 980,61 | 12 107 391,04 |
| Património / Capital | 500 000,00 | 500 000,00 |
| Reservas | 118 258,53 | 118 258,53 |
| Resultados transitados | 682 643,29 | 668 423,00 |
| | 1 300 901,82 | 1 286 681,53 |
| Resultado líquido do período | 1 367 609,40 | 12 621,61 |
| Total do Património Líquido | 2 668 511,22 | 1 299 303,14 |
| Passivo não corrente | | |
| Provisões | 1 000,00 | 1 000,00 |
| Outras contas a pagar | 4 643 457,98 | 3 912 025,25 |
| | 4 644 457,98 | 3 913 025,25 |
| Passivo corrente | | |
| Fornecedores | 3 545 694,29 | 3 279 679,80 |
| Estado e outros entes públicos | 117 008,09 | 152 400,58 |
| Fornecedores de investimentos | 61 509,84 | 2 301,04 |
| Outras contas a pagar | 2 406 828,02 | 2 473 212,93 |
| Diferimentos | 802 971,17 | 987 468,30 |
| | 6 934 011,41 | 6 895 062,65 |
| Total do Passivo | 11 578 469,39 | 10 808 087,90 |
| Total do Património Líquido e Passivo | 14 246 980,61 | 12 107 391,04 |



6.3 Demonstração dos resultados por naturezas em 30 de setembro de 2024

| Rendimentos Gastos | 30 de setembro de 2024 | 30 de setembro de 2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| Vendas | 220 868,83 | 209 001,49 |
| Prestações de serviços | 26 220 469,60 | 22 295 647,78 |
| Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos | 2 437 049,39 | 2 805 608,52 |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | -377 963,46 | -341 136,35 |
| Fornecimentos e serviços externos | -21 415 005,20 | -19 166 286,36 |
| Gastos com pessoal | -4 172 342,19 | -3 638 683,91 |
| Transferências e subsídios concedidos | -1 361 394,46 | -1 952 838,39 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | -89 882,26 | -69 626,36 |
| Outros rendimentos e ganhos | 6 246,19 | 8 597,55 |
| Outros gastos e perdas | -36 094,52 | -41 995,07 |
| Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento | 1 431 951,92 | 108 288,90 |
| Gastos / reversões de depreciação e amortização | -82 080,07 | -97 098,64 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento) | 1 349 871,85 | 11 190,26 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 21 281,48 | 9 722,53 |
| Juros e gastos similares suportados | 0,00 | -4,34 |
| Resultado antes de impostos | 1 371 153,33 | 20 908,45 |
| Imposto sobre o rendimento | -3 543,93 | -8 286,84 |
| Resultado líquido do período | 1 367 609,40 | 12 621,61 |
| Resultado líquido do período atribuível a: | | |
| Detentores do capital da entidade-mãe | 1 367 609,40 | 12 621,61 |

Porto,
4 de dezembro
de 2024

O Conselho de Administração,



(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

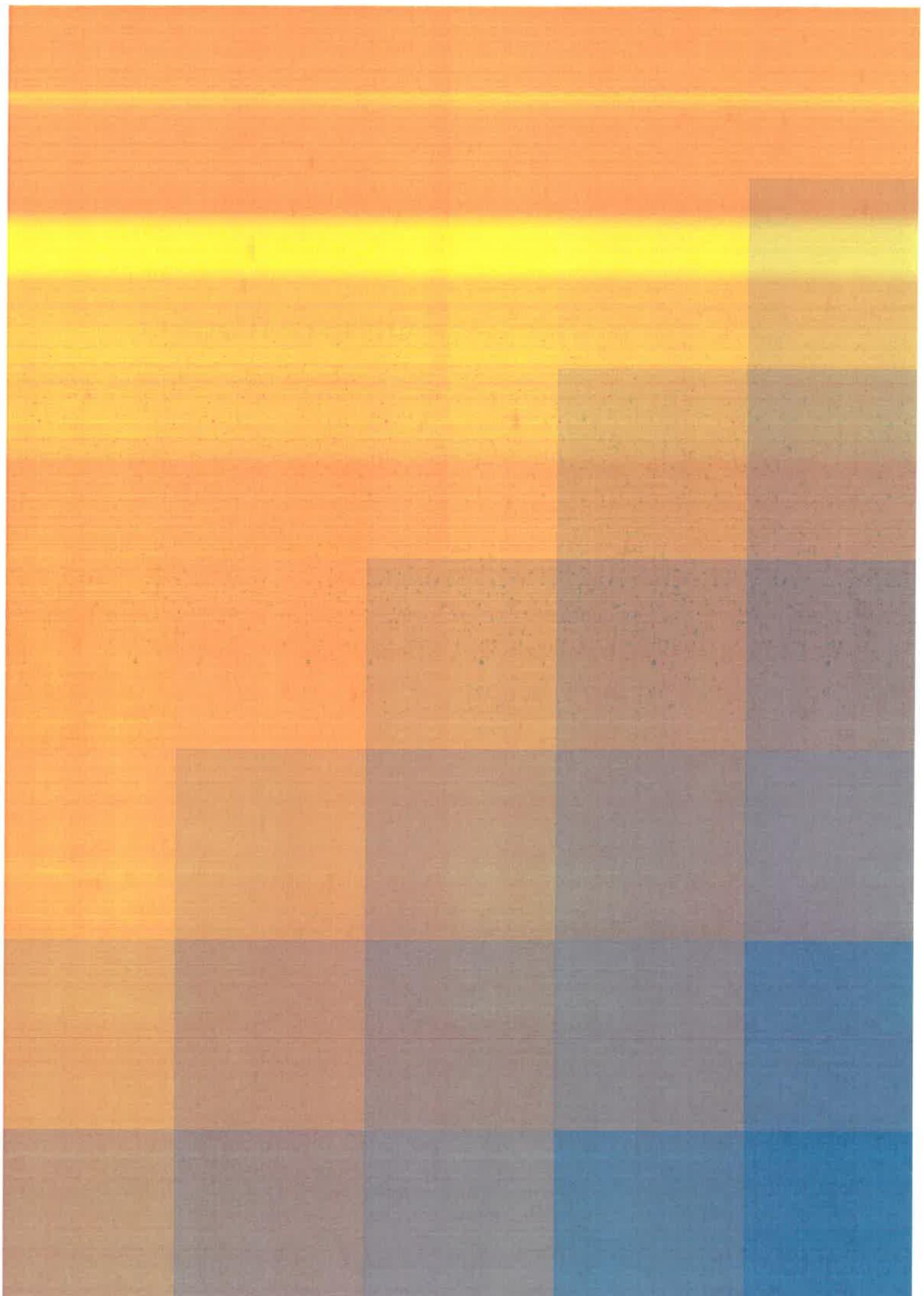


(João André Gomes Gonçalves Sendim)

O Contabilista Público,



(Jaime Manuel Velho Canteiro)



14

RELATÓRIO
E PARECER
DO FISCAL ÚNICO

16

