

Handwritten signature or initials in the top right corner.

# Porto. Domus Social

Relatório de execução orçamental  
em 30 de setembro de 2018



# ÍNDICE



I.	INTRODUÇÃO.....	2
II.	A ATIVIDADE.....	3
	A – EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	4
	B – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS.....	8
	1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	8
	2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	13
	3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	13
	4 - MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	14
	5 – INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RÚBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL.....	16
	6 – OUTRAS INTERVENÇÕES.....	17
III.	EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	20
IV.	EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL.....	22
V.	INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA.....	23
VI.	A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 30 DE SETEMBRO.....	25
	1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	25
	2 – BALANÇO.....	27
	3 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS.....	28

## I. INTRODUÇÃO

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 orçamental, de acordo com o consagrado nos seus Instrumentos de Gestão Previsional 2018-2020 e nos contratos de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e no Contrato Programa para o ano de 2018.

Nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, os relatórios trimestrais de execução orçamental devem ser acompanhados dos relatórios do órgão de fiscalização.

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 orçamental em 30 de setembro de 2018, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

Pelo presente relatório, é possível concluir que em 2018 o nível de execução será, na componente de atividade relacionada com ações de manutenção preventiva e corretiva, bastante positivo. Apesar de se verificar um resultado positivo muito elevado a 30 de setembro, o planeamento efetuado e o volume de intervenções que se encontram cabimentadas e em execução nesta rubrica, indica que este resultado será totalmente absorvido no último trimestre do ano.

É igualmente convicção do CA, e de acordo com informação disponível sobre as intervenções planeadas ao abrigo do Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas, que a taxa de execução nestas rubricas atingirá valores elevados e de acordo com as expectativas.

A empresa continuará empenhada em maximizar os níveis de execução orçamental e em cumprir os objetivos a que se propôs e que estão fixados nos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) 2018-2020.

## II. A ATIVIDADE

O objetivo base fixado nos IGP para a Direção de Produção (DP) 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 DP, nomeadamente:

- Reabilitar o “envelope” dos edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque de Habitação Pública Municipal;
- Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/ Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex - FDZHP);
- Assegurar de forma eficaz e eficiente e com a qualidade adequada, a resposta a todas as solicitações de acordo com os níveis de serviço pré-estabelecidos aos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Assegurar o cumprimento rigoroso de todas as ações de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Responder, em tempo e qualidade, às solicitações do Departamento Municipal de Proteção Civil (DMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da CMP.

Refira-se ainda que a função primordial da DP é a manutenção e conservação dos imóveis habitacionais e não habitacionais sob sua gestão. Esse património é essencialmente formado por imóveis que constituem o:

1. Parque de Habitação Pública Municipal representado por 565 edifícios com 12.617 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 260 edifícios com 560 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP
2. Parque de Equipamentos Públicos Municipais constituído por 111 edifícios. Este último parque contempla 49 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico) e 62 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa / institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A DP é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por 149 equipamentos de elevação e ascensores, por 2.431 extintores, carretéis e sistemas de deteção, por 61 sistemas de deteção de intrusão e roubo, por 87 sistemas de bombagem, entre outros. A DP é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 9 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 10 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

## A - EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES

Nas áreas de Construção Civil e Eletromecânica, foram concluídas 9.843 intervenções até ao final do 3º trimestre de 2018, assim distribuídas:

### a) Por tipo de edifício

Emergências e Pequenas Intervenções		
Edifícios	3º trimestre 2018	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	7172	72.9%
Parque Escolar Público Municipal	1653	16.8%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1018	10.3%
Total de intervenções	9843	100,00%

b) Por tipo de operação

Emergências e Pequenas Intervenções		
Tipo de operação	3º trimestre 2018	
	Operações	(%)
Coberturas	569	5,57%
Pavimentos / Paredes	1.226	12,00%
Carpintaria	426	4,17%
Serralharia	2.342	22,92%
Vidros	11	0,11%
Águas Residuais Domésticas / Águas Residuais Pluviais	1.576	15,43%
Abastecimento de Água	1.825	17,86%
Eletricidade	1.870	18,30%
AVAC	47	0,46%
Gás	7	0,07%
Trabalhos Pontuais e Indiferenciados	200	1,96%
Sem lugar a acção de Brigadas de Intervenção	118	1,15%
<b>Total de operações</b>	<b>10.217</b>	<b>100%</b>

c) Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções (3º trimestre 2018)									
Área	Nível	Parque de Habitação		Parque Escolar		Outros Edifícios		Totais	
		Pública Municipal		Público Municipal		Públicos Municipais		n.º OT's	(%)
		n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)		
Construção Civil	Emergência	1418	24,64%	58	4,34%	15	1,96%	1491	18,97%
	Urgência	1013	17,60%	423	31,64%	167	21,77%	1603	20,39%
	Normal	2691	46,75%	844	63,13%	581	75,75%	4116	52,37%
	Decorrente	634	11,01%	12	0,90%	4	0,52%	650	8,27%
<b>Total</b>		<b>5756</b>	<b>100,00%</b>	<b>1337</b>	<b>100,00%</b>	<b>767</b>	<b>100,00%</b>	<b>7860</b>	<b>100,00%</b>
Eletro mecânica	Emergência	30	2,12%	1	0,32%	2	0,80%	33	1,66%
	Urgência	552	38,98%	109	34,49%	39	15,54%	700	35,30%
	Normal	834	58,90%	206	65,19%	210	83,67%	1250	63,04%
<b>Total</b>		<b>1416</b>	<b>100,00%</b>	<b>316</b>	<b>100,00%</b>	<b>251</b>	<b>100,00%</b>	<b>1983</b>	<b>100,00%</b>



Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 24 horas para a resolução de situações de emergência;
- 15 dias úteis para a resolução de situações de urgência;
- 30 dias úteis para a resolução de situações consideradas normais;
- As situações decorrentes carecem de planeamento para a sua resolução.

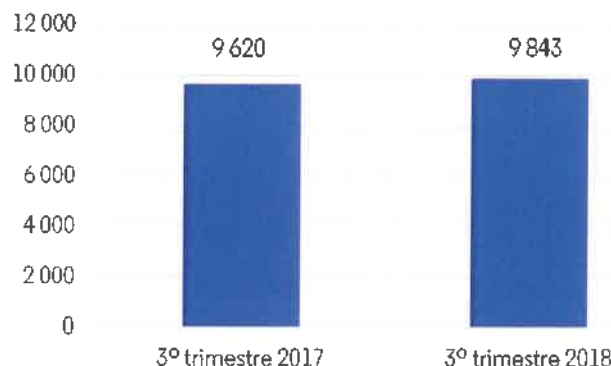
Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos					
Edifícios	3º trimestre 2017		3º trimestre 2018		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	6.855	71,3%	7.172	72,9%	4,62%
Parque Escolar Público Municipal	1.598	16,6%	1.653	16,8%	3,44%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1.167	12,1%	1.018	10,3%	-12,77%
<b>Total de Intervenções</b>	<b>9.620</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.843</b>	<b>100%</b>	<b>2,32%</b>

Comparando com o período homólogo de 2017, verifica-se um acréscimo no número de intervenções em aproximadamente 2,32%, motivado, essencialmente, pelo incremento no número de pedidos para os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal e, em menor grau, do Parque Escolar Público Municipal que compensam pela sua representatividade (cerca de 90%) o decréscimo de intervenções realizadas (-12,77%) nos Outros Edifícios Públicos Municipais.

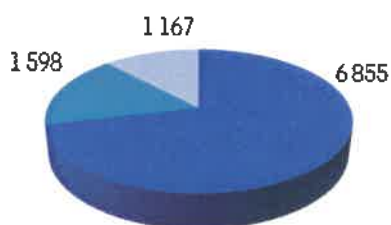
A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza o acréscimo registado nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2018 *versus* 2017).



### Emergências e Pequenas Intervenções

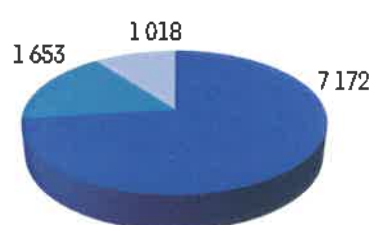


3º trimestre 2017



- Parque de Habitação Pública Municipal
- Parque Escolar Público Municipal
- Outros Edifícios Públicos Municipais

3º trimestre 2018



- Parque de Habitação Pública Municipal
- Parque Escolar Público Municipal
- Outros Edifícios Públicos Municipais

Para além destas intervenções realizadas pelas Brigadas de Intervenção (BI) da Gestão da Manutenção (GM), 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 DMPC, 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.



## B - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

### 1. Reabilitação e Manutenção do Parque de Habitação Pública Municipal

#### A. REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

A reabilitação do “envelope” 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 as redes de infraestruturas prediais.

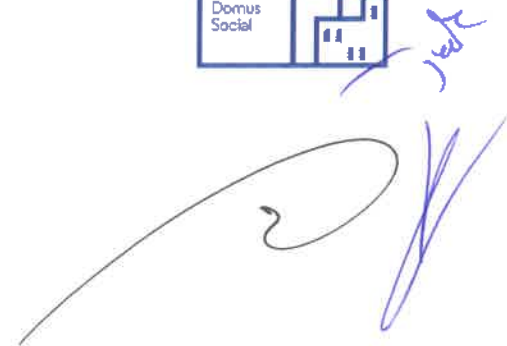
No 3º trimestre de 2018, foram concluídas as seguintes intervenções que totalizam 2.251.612,22 €.

- Carvalhido (G, H; J a O);
- Viso (edifícios 1 a 4, edifícios 9 a 16).
- Ramalde (USF)

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 29.784.947,01€:

- Bom Pastor (1 a 6; 8 a 9);
- Campinas (15 a 24);
- Campinas (25 a 31);
- Carvalhido (A a F);
- Cerco do Porto (4, 11, 12, 14, 15, 18, 23, 25, 27, 28 e 29);
- Falcão (3, 4, 6 e 8; Associação Cultural e Desportiva);
- Monte da Bela;
- Mouteira (5 a 9; 11 e 12);
- Pereiró;
- São João de Deus (Fases 1 e 2).
- “Ilha” do Bonjardim, 655;
- Rua Cimo de Muro, 18;
- Rua da Arménia, 73;
- Rua da Arménia, 75;
- Rua de Miragaia, 56;

- Rua de Miragaia, 58,
- Rua de Azevedo de Albuquerque, 70 / 76;
- Rua Infante D. Henrique, 103 / 107;
- Rua da Reboleira, 13;
- Rua da Reboleira, 29;
- Rua da Reboleira, 42;
- Rua de Trás, 9 (e Rua dos Caldeireiros, 64);
- Rua de Trás, 123.



Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas cujo valor global de investimento previsto ascende a 2.957.000,00€:

- Agrupamento Habitacional do Falcão;
- Mouteira (1 a 4);
- Rua das Carvalheiras, 153 / 163.

Encontram-se concluídos os projetos de Reabilitação e Manutenção seguintes:

- Agrupamento Habitacional de Rainha Dona Leonor;
- Aldoar (1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 16);
- Condominhas (Edifícios Privados);
- Fernão de Magalhães;
- “Ilha” de Cortes.

Encontram-se em elaboração os projetos de Reabilitação e Manutenção seguintes:

- Bom Sucesso;
- Cerco do Porto (1 a 3, 5 a 10, 16, 17, 19, 20, 30 a 33);
- Condominhas (Edifícios Municipais);
- Falcão (10 a 15);
- Pasteleira;
- Regado;
- Pêgo Negro, 351;
- Rua Comércio do Porto, 135 a 139;

- Rua das Carvalheiras, 153 a 163.

Encontra-se em elaboração os projetos de intervenção no espaço público dos seguintes bairros:

- Bom Pastor e Vale Formoso;
- Cerco do Porto;
- Falcão;



## B. REABILITAÇÃO INTERIOR DE CASAS DEVOLUTAS

Desde o início do ano, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 217 habitações (5 T0, 49 T1, 74 T2, 70 T3 e 19 T4), sendo que 201 são habitações do parque clássico de habitação social e 16 são casas do parque não clássico simplificadaamente designadas por casas do Património.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 201 casas devolutas reabilitadas do parque clássico de habitação social:

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	4	Lordelo	4
Aldoar	10	Eng. Machado Vaz	5
Antas	2	Monte da Bela	2
Bom Pastor	1	Mouteira	6
Campinas	20	Dr. Nuno Pinheiro Torres	11
Carrical	6	Outeiro	10
Carvalhido	6	Pasteleira	7
Central de Francos	4	Pasteleira (Agrup. Habitacional)	4
Cerco do Porto	15	Pio XII	2
Condominhas	1	Rainha D. Leonor (Agrup. Habitacional)	1
Contumil	3	Ramalde	8
Duque de Saldanha	3	Regado	14
Falcão	3	Santa Luzia	2
Fernão de Magalhães	5	São Roque da Lameira	5
Fonte da Moura	15	São Vicente de Paulo	1
Francos	12	Vale Formoso	1
Ilhéu	1	Viso	3
Lagarteiro	4		

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição das 16 casas devolutas reabilitadas das chamadas casas do Património:

Locais	Entrada	Casa
Rua de Baixo	27	R/C
Rua da Banharia	62/34	3º H5
Rua da Fonte Taurina	6	1º F
Rua da Fonte Taurina	32	3º Dir
Rua da Fonte Taurina	74/76	1º Esq
Rua da Fonte Taurina	74/76	2º Dir
Rua da Fonte Taurina	74/76	3º Esq
Rua da Fonte Taurina	88	1º Esq
Rua da Fonte Taurina	88	3º
Rua da Lada	128	
Rua da Ponte Nova	13	1º Esq
Rua da Ponte Nova	13	2º Dir
Rua da Ponte Nova	13	3º Dir
Rua da Reboleira	23 A	1º Esq
Rua da Reboleira	23 A	2º Dir
Viel do Buraco	18	1º

No total, o valor de execução foi de 1.624.335,70€, correspondendo a um custo médio de 7.485,42€ por fogo.

Em simultâneo, estão em execução 118 fogos e em contratação para a reabilitação interior mais 3 habitações devolutas das casas do Património, perfazendo-se um total de 338 casas devolutas a serem reabilitadas em 2018.

### C. OBRAS DE ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

Até ao final do 3º trimestre de 2018, foram executadas 61 adaptações de instalações sanitárias no valor de 50.818,25 €.

Em concurso, encontram-se obras referentes a 10 adaptações, correspondendo a um valor de 11.215,00€.

#### D. OUTRAS INTERVENÇÕES NO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Foram concluídas, durante o 3º trimestre de 2018, empreitadas no valor total de 140.101,74 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Campinas (8, 9, 10, 11 e 12)	Manutenção preventiva em coberturas
São João de Deus, Ruas 1 e 6	Instalação provisória de rede de água nas ruas 1 e 6

Encontram-se em execução empreitadas no valor total de 703.850,24 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Fontinha	Remodelação de fachadas e adaptação de caixilharias
Outeiro (A, J, M e N)	Manutenção em coberturas
Regado (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)	Manutenção em coberturas
Regado (12, 13, 18, 19, 20, 21, 22 e 23)	Manutenção em coberturas

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas, com um valor estimado de 134.250,00 €:

Locais	Descrição da intervenção
Praça da Ribeira, 20	Manutenção em coberturas
Rua da Alfandega, 1	Manutenção preventiva das zonas comuns
Rua Cidral de Baixo, 24 e Rua do Barredo, 21	Manutenção em coberturas
Rua da Fonte Taurina, 74/76	Revestimento fachada, infraestruturas coletivas
Rua da Fonte Taurina, 62	Reparação de cobertura
Rua de São Francisco Borja, 19	Manutenção em coberturas

## 2. Reabilitação e Manutenção do Parque Escolar Público Municipal

No 3º trimestre de 2018, foram executadas empreitadas de valor global igual a 136.410,95 €, das quais se destacam:

Escolas	Descrição da intervenção
Jl Carlos Alberto	Reabilitação e adaptação de salas e instalações sanitárias
EB São Nicolau	Tratamento de infiltrações

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor de 67.514,29 €:

Escolas	Descrição da intervenção
Agra do Amial	Beneficiação do espaço anexo da Escola
Várias escolas	Reformulação do sistema de aquecimento central nas Escolas Básicas

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas no valor de 322.000,00 €:

Escolas	Descrição da intervenção
Cerco do Porto	Substituição do revestimento em pavimento da sala 3
Fontinha	Reabilitação da cobertura
Infante Dom Henrique	Reparações e adaptações interiores
Lagarteiro	Remodelações diversas na cozinha e instalações sanitária

## 3. Reabilitação e Manutenção de Outros Edifícios Públicos Municipais

No 3º trimestre de 2018, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 894.319,24 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Elevador da Lada	Reabilitação estrutural do elevador panorâmico
Vários locais	Conceção, elaboração de projeto e instalação de pontos de carregamento de baterias de veículos elétricos

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 131.438,69 €, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Centro Social Barredo	Reabilitação da cobertura do edifício
Comissão de Proteção de Crianças e Jovens das Fontainhas	Reabilitação interior e exterior

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas, correspondendo a um valor de 100.000,00 €:

Locais	Descrição da intervenção
Palácio dos Correios	Remodelação da sala de reprografia
STCP na Corujeira	Fornecimento e montagem de estrados em estrutura metálica nas oficinas

#### 4. Manutenção Preventiva

Durante o 3º trimestre de 2018, estão a ser implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) de eletromecânica e de construção civil (coberturas) para os 49 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 62 edifícios da rubrica Outros Edifícios Públicos Municipais.

Neste trimestre, mantêm-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, EM, tais como Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC), Elevadores, Geradores, Grupos Pressurização e Bombagem, Higienização de Reservatórios e Segurança (Extintores, Bocas de Incêndio, Sistema Automático de Detecção de incêndio (SADI), Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR) e *Closed-Circuit Television* (CCTV).

O Concurso Público para a formação do “Contrato Misto de Manutenção de Equipamentos de Segurança –SADI e Sinalização, SADIR e CCTV em Edifícios Municipais do Porto” encontra-se em fase de conclusão. Em termos de manutenção preventiva de equipamentos (contratos de manutenção), a Domus Social, EM assegura os seguintes contratos de manutenção:



Contratos de manutenção preventiva

Equipamentos e Sistemas		Equipamentos (Quantidade)			Despesa estimada para 2018
Tipo	Quantidade	Parque Escolar Público Municipal	Parque de Habitação Pública Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais	
AVAC	936	235	0	701	80.000,00 €
Elevadores	149	31	56	62	20.000,00 €
Geradores	9	1	1	7	3.924,00 €
Grupos pressurização e bombagem	86	16	34	36	11.900,01 €
Higienização reservatórios	12	3	4	5	3.081,19 €
Instalações elétricas e de ITED	9	-	-	9	20.175,06 €
Segurança	Bocas de incêndio e extintores	2.353	809	161	92.580,00 €
	CCTV	3	-	-	
	SADI	78	50	20	
	SADIR	61	51	-	
Técnico responsável exploração instalações elétricas	9	-	-	9	7.439,53 €

No 3º trimestre de 2018, e em relação a igual período de 2017, verificou-se um aumento de 86% nos custos da manutenção corretiva efetuada ao abrigo dos contratos em vigor:

Custo com Manutenção Corretiva			
Contrato	3º trimestre 2017	3º trimestre 2018	Variação (%)
Elevadores	12.143,27 €	34.422,71 €	183%
AVAC	15.905,66 €	17.539,36 €	10%
Grupos de Bombagem	3.088,59 €	7.496,44 €	143%
<b>Total</b>	<b>31.137,52 €</b>	<b>59.458,51 €</b>	<b>91%</b>

O significativo acréscimo dos custos de manutenção corretiva dos elevadores deve-se, em parte à necessidade de se colmatarem as notas de cláusula emitidas pela entidade inspetora Instituto de Soldadura e Qualidade (ISQ), o que se tem traduzido na necessidade de novas revisões decorrentes de reprovações decretadas por aquele instituto. Este ano houve também a inspeção e, em alguns casos, a reinspeção, de 18 elevadores das Antas, 6 elevadores do Edifício dos Correios, 5 elevadores do Teatro Municipal do Porto - Rivoli, 4 elevadores do Parque de Estacionamento da Trindade, 3 elevadores do Monte S. João e 2 elevadores dos Paços do Concelho. Para além disso, foram mudados os cabos de tração em 16 elevadores, cujo custo é significativo.

O acréscimo de 143% nos gastos de manutenção corretiva em Grupos de Bombagem prende-se, essencialmente, com intervenções efetuadas em equipamentos apenas incluídos no contrato em 2018 e que, portanto, nunca tinham sido objeto de qualquer tipo de manutenção. Acresce ainda àquele valor as operações realizadas de limpeza em poços de bombagem.

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, até ao 3º trimestre de 2018, os custos associados foram os seguintes:

Custo com Manutenção Corretiva	
Fora de contrato	3º trimestre 2018
Elevadores	536,18 €
AVAC	27.304,58 €
Grupos de Bombagem	1.435,00 €
Segurança	2.882,14 €
Total	32.157,90 €

A despesa associada ao AVAC de 27.304,58€ merece particular referência dado o seu peso no contexto dos “custos com manutenção corretiva” fora de contratos. Mais de metade dessa despesa (14.642,04 €) refere-se à instalação de 9 equipamentos de AVAC no edifício de Antero de Quental.

## 5. Intervenções ao abrigo da Rubrica de Solidariedade Social

Até ao final do 3º trimestre de 2018, foram executadas as seguintes empreitadas inseridas na rubrica de solidariedade social, correspondendo a um valor global de 51.367,99 €:

Locais	Descrição da intervenção
Associação Futebol Clube do Cerco	Remodelação para instalação de espaço de dança
Centro Infantil Nova Aurora	Reabilitação acústica da sala polivalente

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, cujo valor é de 74.474,73€:

Locais	Descrição da intervenção
Sede do Clube São Vitor	Reabilitação estrutural do edifício

## 6. Outras Intervenções

### INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA AMBIENTE

Até ao final do 3º trimestre de 2018, foi executada a seguinte empreitada, de 29.294,48€:

Locais	Descrição da intervenção
Marechal Gomes da Costa	Remodelação e ampliação da casa de Ponto

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, cujo valor é de 4.506,94€:

Locais	Descrição da intervenção
Gruta de Montevideu	Contenção estrutural do edifício

### INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DESPORTO

Até ao final do 3º trimestre de 2018, foram executadas as seguintes empreitadas, no valor de 55.513,12€:

Locais	Descrição da intervenção
Associação de Moradores da Lomba	Reabilitação do espaço polidesportivo exterior
Campos de Jogos	Reabilitação e certificação dos equipamentos desportivos dos campos de jogos

### REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS

Na sequência de diversas solicitações e protocolos estabelecidos com algumas entidades externas a Domus Social, EM realizou diversas intervenções.

Assim, até ao final do 3º trimestre, no que concerne a estas entidades, foram concluídas 100 intervenções para o DMPC e 7 intervenções para a DMF.

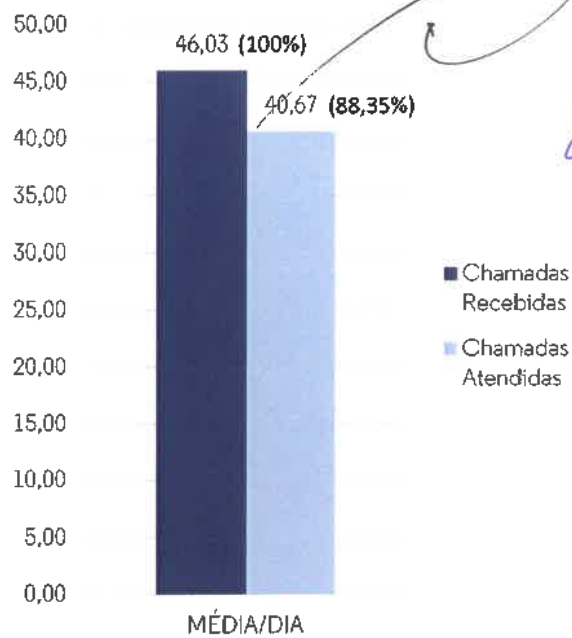
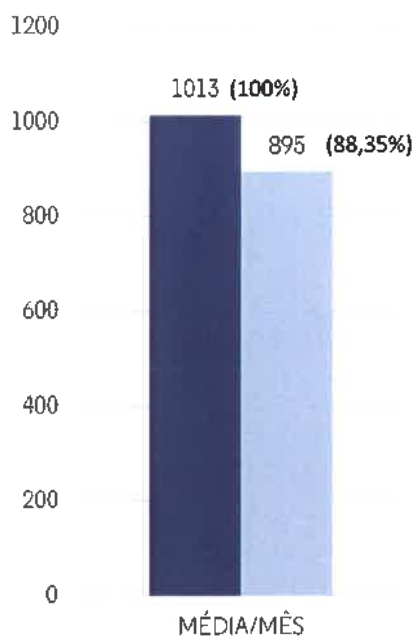
## LINHA DE APOIO TÉCNICO (LAT)

A Domus Social, EM disponibiliza uma Linha de Apoio Técnico (LAT) através de número azul para pedidos de manutenção e de obra solicitados pelos inquilinos e cujo atendimento é efetuado por técnicos habilitados que esclarecem o inquilino sobre as suas dúvidas e encaminham internamente os seus pedidos.

No quadro seguinte analisa-se o desempenho da LAT em função do número de chamadas recebidas durante o 3º trimestre de 2018, onde se constata que a média diária de chamadas recebidas é de 46,03, com uma percentagem de cerca de 88,35% de chamadas atendidas. A diferença verificada entre o número de chamadas recebidas e o número de chamadas atendidas é obtida pelo total de chamadas dissuadidas e abandonadas.

Análise da LAT durante o 3º trimestre de 2018	Quantidade		
	n.º	%	Média/Dia
Chamadas Recebidas	3038	100,00	46,03
Chamadas Atendidas	2684	88,35	40,67
Chamadas Dissuadidas	90	2,96	1,36
Chamadas abandonadas	264	8,69	4,00
Chamadas Abandonadas - 5s	102	3,36	1,55
Chamadas Abandonadas - 15s	16	0,53	0,24
Chamadas Abandonadas - 30s	8	0,26	0,12
Chamadas Abandonadas - 60s	21	0,69	0,32
Chamadas Abandonadas - >60s	117	3,85	1,77
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	0:00:16		
Tempo médio de conversação	0:03:20		
N.º máximo de chamadas em simultâneo	6		

Chamadas recebidas vs. atendidas

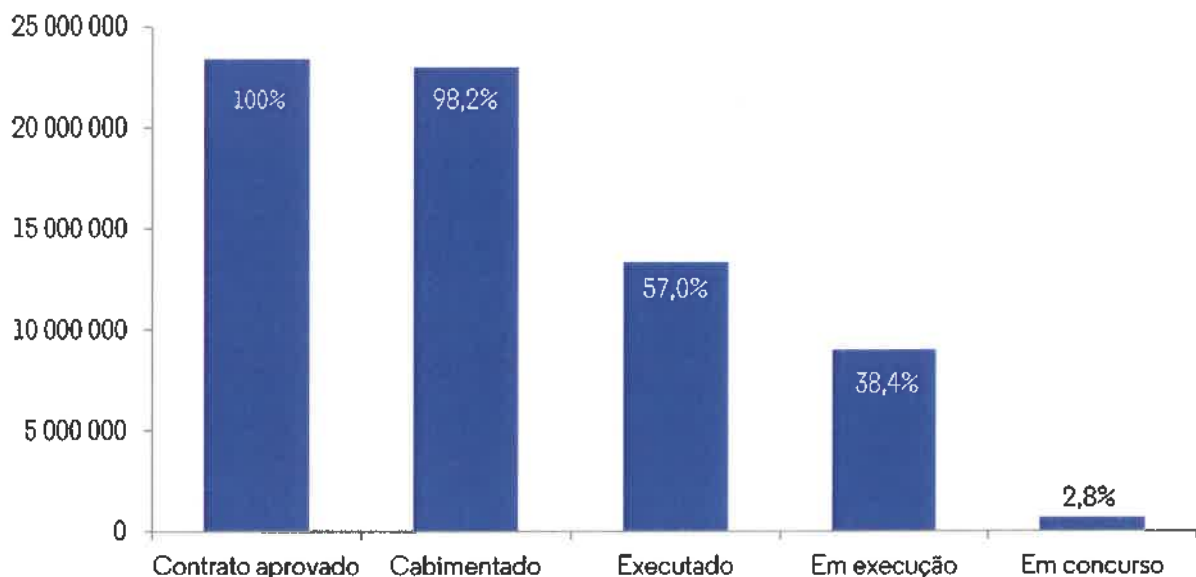


### III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO

Focalizando a análise, como se pretende, no nível de execução orçamental, apresentamos as seguintes conclusões em 30 de setembro:

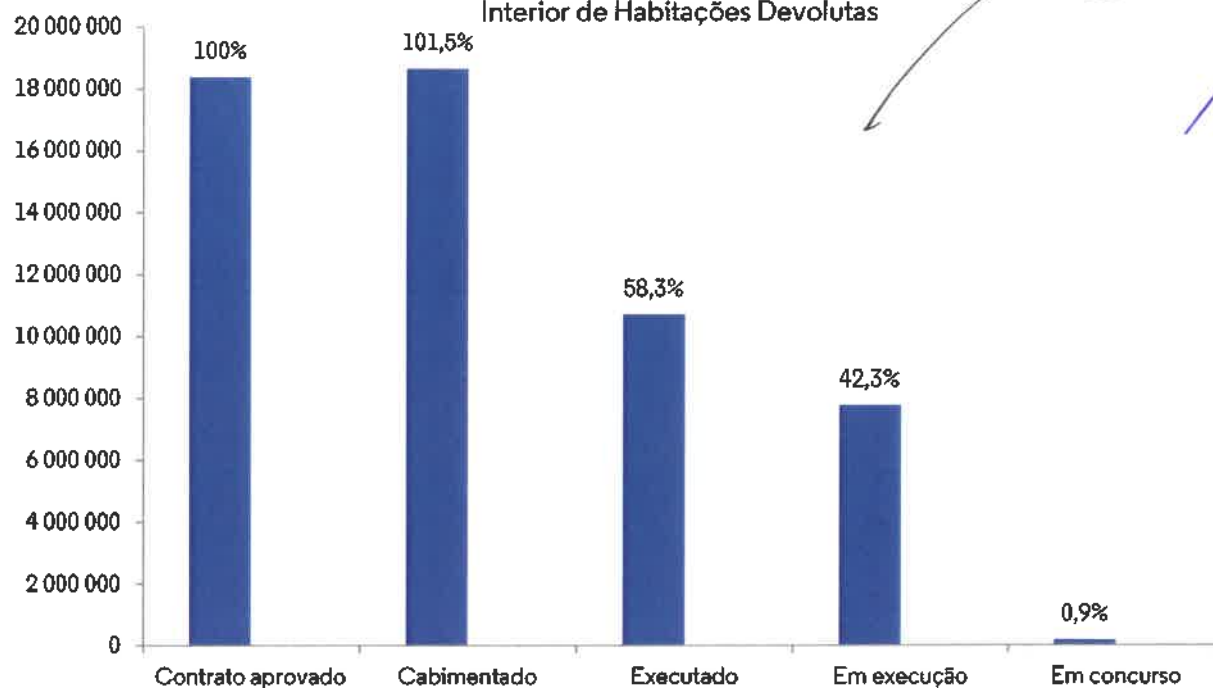
- Cabimentadas 98,2% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 95,4% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 57,0%.

Apresenta-se de seguida um gráfico que ilustra a execução do contrato de manutenção, edifícios e infraestruturas até ao fim do terceiro trimestre.

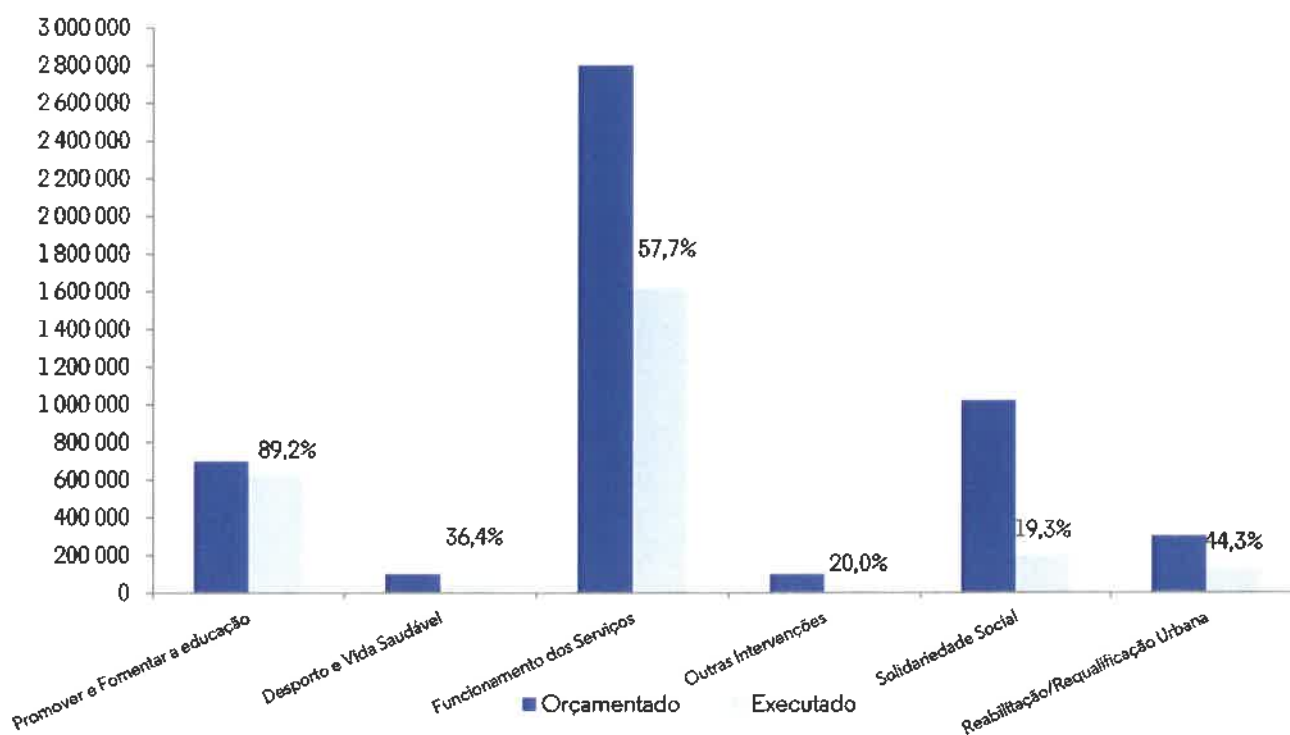


O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.

### Grande reabilitação do Parque de Habitação Pública Municipal e Reabilitação Interior de Habitações Devolutas



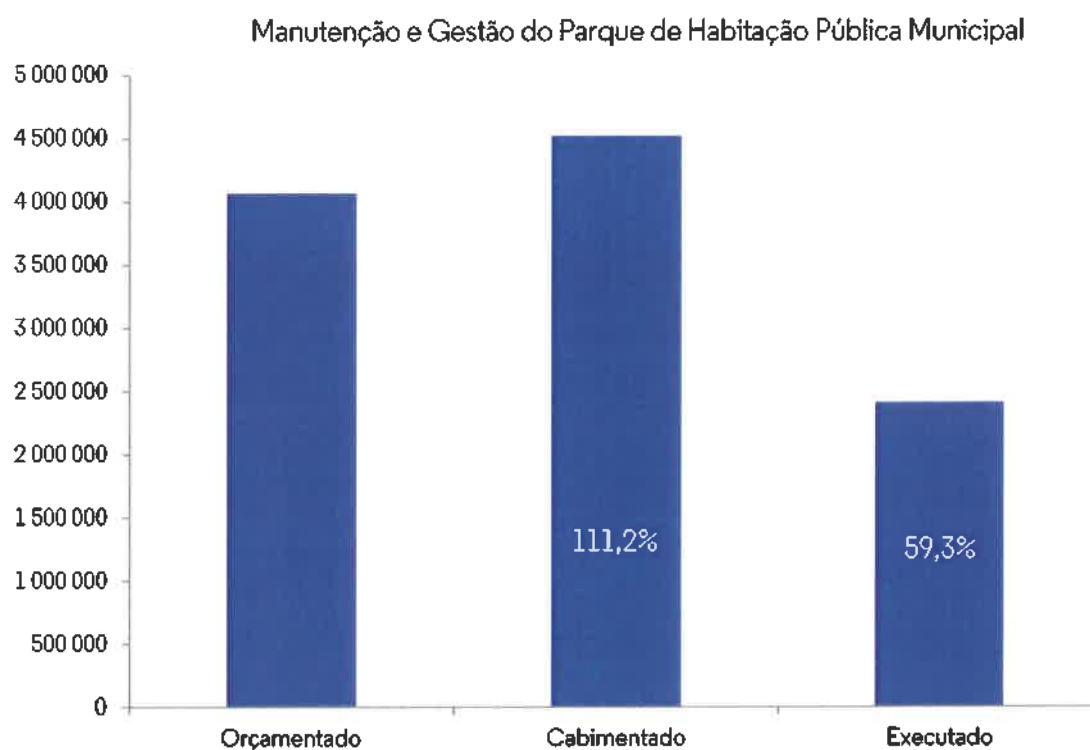
### Outros serviços para a CMP





## IV. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

O gráfico seguinte representa a execução orçamental no final do terceiro trimestre do ano. Os resultados apresentados estão de acordo com o expectável, considerando que o planeamento feito para a manutenção preventiva em 2018 está a decorrer como previsto, assim como as intervenções a efetuar já se encontram totalmente comprometidas.



## V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA

Em Contrato Programa, outorgado entre a Domus Social e o Município do Porto, foram definidos os indicadores de desempenho organizacional, eficácia e eficiência para o ano 2018.

O desempenho organizacional da Domus Social, nos capítulos da “Habitação Social”, “Educação”, “Reabilitação / Requalificação Urbana” e “Funcionamento dos Serviços”, será medido, através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o Município, com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção corrente, 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 aplica à gestão das restantes rubricas orçamentais. De facto, nas outras rubricas orçamentais a empresa atua em função de necessidades determinadas pelos pelouros do município sendo a sua autonomia, nestes campos, mais limitada.

A análise de desempenho da empresa 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, será possível avaliar a qualidade do serviço prestado pela Domus Social, assim como a produtividade assegurada pela empresa no exercício da sua atividade para o ano de 2018, através do seguinte quadro:

## INDICADORES DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA:

Grupo da Processos	Processo Pequenas Intervenções		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	30 de setembro de 2018	
	Nome	Nível					Coord	N.º de OT's
Direção de Produção	Emergências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de emergência	Cumprimento do nível de serviço <u>24 horas</u>	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	489	90%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					10	100%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			397	90%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					231	97%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			987	93%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					361	96%

## VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 30 DE SETEMBRO

### 1. O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS

#### ESTRUTURA DE GASTOS

COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS DE ESTRUTURA	valor orçamentado para 2018	valor executado em 30 de setembro 2018	% de execução
<b>Gastos operacionais</b>			
Gastos com o pessoal	3 631 787,70	2 460 632,07	67,8%
Fornecimentos e serviços externos	856 878,59	570 156,30	66,5%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	248 019,98	112 125,78	45,2%
Perdas por imparidade	107 214,27	25 371,11	23,7%
Provisões do período	0,00	1 000,00	n.a.
Outros gastos	35 137,72	20 921,40	59,5%
Juros e gastos similares suportados	0,00	189,60	n.a.
subtotal	4 879 038,26	3 190 396,26	65,4%
Imposto sobre o rendimento	10 673,44	10 762,29	100,8%
	4 889 711,70	3 201 158,55	65,5%

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	valor orçamentado para 2018	valor executado em 30 de setembro 2018	% de execução
<b>GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL</b>			
FSE e materiais- a refaturar ao município	25 465 539,69	13 887 595,15	54,5%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	23 345,37	20 732,94	88,8%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 067 959,51	2 410 400,07	59,3%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	75 000,00	75,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	29 656 844,57	16 393 728,16	55,3%
<b>GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS</b>			
Trabalhos especializados	96 955,00	27 893,04	28,8%
Publicidade e propaganda	14 500,00	2 115,77	14,6%
Vigilância e segurança	90 000,00	66 468,28	73,9%
Honorários	16 000,40	12 250,03	76,6%
Conservação e reparação	121 595,56	81 688,31	67,2%
Trabalho temporário	12 000,00	3 683,25	30,7%
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	1 139,34	4 378,30	384,3%
Livros e documentação técnica	1 259,96	548,41	43,5%
Material de escritório	20 950,36	17 037,66	81,3%
Eletricidade	5 000,00	0,00	0,0%

Combustíveis	25 000,00	17 619,12	70,5%
Água	500,00	0,00	0,0%
Deslocações e estadas	5 000,00	2 120,27	42,4%
Transporte de pessoal	363,50	244,80	67,3%
Transporte de mercadorias	500,00	513,95	102,8%
Rendas e alugueres	326 168,62	228 672,77	70,1%
Comunicação	35 891,69	34 090,49	95,0%
Seguros	21 505,61	20 258,42	94,2%
Contencioso e notariado	26 500,00	19 108,41	72,1%
Despesas de representação	2 500,00	2 799,22	112,0%
Limpeza, higiene e conforto	27 210,37	23 751,67	87,3%
Outros fornecimentos e serviços	500,00	12,25	2,5%
Encargos bancários	5 838,18	4 901,88	84,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	856 878,59	570 156,30	66,5%
	30 513 723,16	16 963 884,46	55,6%

n.a. - não aplicável

## ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	valor orçamentado para 2018	valor executado em 30 de setembro 2018	% de execução
Execução da Obra			
Prestação de Serviços - MGPH	0,00	17 219,67	n.a.
Verba definida no Contrato-Mandato do município	25 465 539,69	13 887 594,80	54,5%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	25 679,91	20 732,94	80,7%
Rendas	8 526 855,85	6 396 870,89	75,0%
Subsídios	502 672,42	383 622,93	76,3%
Outros Rendimentos	22 469,50	6 987,06	31,1%
Juros e rendimentos similares obtidos	21 206,97	22 831,84	107,7%
	34 564 424,34	20 735 860,13	60,0%

n.a. - não aplicável



## 2. BALANÇO

RUBRICAS	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
<b>ATIVO</b>		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	109 194,05	112 745,99
Ativos fixos intangíveis	287 983,69	176 660,82
Outros investimentos financeiros	9 873,67	5 784,50
	<u>407 051,41</u>	<u>295 191,31</u>
Ativo corrente		
Inventários	82 813,04	89 129,94
Clientes	1 361 983,95	568 492,64
Estado e outros entes públicos	2 225 392,91	2 598 015,96
Outros créditos a receber	4 874 659,67	3 470 906,51
Diferimentos	96 310,34	116 095,78
Caixa e depósitos bancários	1 165 044,49	1 603 236,17
	<u>9 806 204,40</u>	<u>8 445 877,00</u>
<b>Total do ativo</b>	<u><u>10 213 255,81</u></u>	<u><u>8 741 068,31</u></u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		
Capital próprio		
Capital subscrito	500 000,00	500 000,00
Reservas	103 949,90	101 761,52
Resultados transitados	396 558,87	354 979,69
	<u>1 000 508,77</u>	<u>956 741,21</u>
Resultado líquido do período	1 140 973,42	465 462,96
<b>Total do capital próprio</b>	<u><u>2 141 482,19</u></u>	<u><u>1 422 204,17</u></u>
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	1 000,00	0,00
Financiamentos obtidos	7 527,80	20 638,68
<i>Total do Passivo não Corrente</i>	<u>8 527,80</u>	<u>20 638,68</u>
Passivo corrente		
Fornecedores	2 874 345,57	1 960 293,17
Estado e outros entes públicos	100 762,62	95 537,26
Financiamentos obtidos	14 151,16	14 101,83
Outras dívidas a pagar	4 945 724,21	5 227 393,71
Diferimentos	128 262,26	899,49
<i>Total do Passivo Corrente</i>	<u>8 063 245,82</u>	<u>7 298 225,46</u>
<b>Total do passivo</b>	<u><u>8 071 773,62</u></u>	<u><u>7 318 864,14</u></u>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<u><u>10 213 255,81</u></u>	<u><u>8 741 068,31</u></u>

### 3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS

RENDIMENTOS E GASTOS	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Vendas e serviços prestados	20 322 418,30	17 499 243,62
Subsídio à exploração	383 622,93	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-199 614,39	-157 921,35
Fornecimentos e serviços externos	-16 764 270,07	-14 156 992,70
Gastos com o pessoal	-2 460 632,07	-2 523 238,04
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-25 371,11	-80 076,46
Provisões (aumentos/reduções)	-1 000,00	0,00
Outros rendimentos	6 987,06	16 619,45
Outros gastos	-20 921,40	-27 870,34
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>1 241 219,25</b>	<b>569 764,18</b>
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	-112 125,78	-108 628,21
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>1 129 093,47</b>	<b>461 135,97</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	22 831,84	13 548,32
Juros e gastos similares suportados	-189,60	-223,76
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>1 151 735,71</b>	<b>474 460,53</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-10 762,29	-8 997,57
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>1 140 973,42</b>	<b>465 462,96</b>
<b>Resultado por ação</b>	<b>11,41</b>	<b>4,65</b>

Porto, 13 de novembro de 2018

O Conselho de Administração,

(Fernando Paulo Ribeiro de Sousa)

(Fernando Francisco Barbosa Pinto)

(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)