

# Porto. Domus Social

Relatório de execução orçamental em  
30 de setembro de 2020



## ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	6
A – LAT – LINHA DE APOIO TÉCNICO.....	8
B – RESPOSTA A PEDIDOS DE EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	10
C– REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	12
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	12
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	16
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	17
D – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	17
E – MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	18
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 DE HABITAÇÃO PÚBLICA....	22
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA.....	23
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO.....	25
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	25
2 – BALANÇO.....	27
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS.....	28



## ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS

- Domus Social, EM – CMPH - Domus Social - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM
- CA – Conselho de Administração da CMPH - Domus Social - Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM
- DP – Direção de Produção
- BI – Brigadas de Intervenção
- GM – Gestão de Manutenção
- 
- CMP – Câmara Municipal do Porto
- MP – Município do Porto
- CPE – Comissão de Planeamento de Espaços
- DMF – Departamento Municipal de Fiscalização
- SMPC – Serviço Municipal de Proteção Civil
- 
- 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
- CCTV - *Closed-Circuit Television* – Circuito Fechado de Televisão (sistemas de videovigilância)
- IGP – Instrumentos de Gestão Previsional
- LAT – Linha de Apoio Técnico
- PMP – Planos de Manutenção Preventiva
- SADEI – Sistemas Automáticos de Detecção e Extinção de Incêndios
- SADI – Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndios
- SADIR – Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo

## 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 para o triénio 2020-2022 (IGP 2020 -2022) e nos contratos de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e no Contrato Programa para o ano de 2020.

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 2020, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

O surto de Covid-19 foi classificado como Pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020 e alastrou também ao nosso País onde foi declarado o Estado de Emergência em 18 de março de 2020. Não ignoramos o impacto que este surto pandémico tem e terá na economia. Particularmente, a nível local, serão esperados impactos nas demonstrações financeiras de 2020, nomeadamente, a nível da taxa de execução prevista nos IGP. Este efeito negativo surgiu, como vimos, com um impacto algo mitigado no 1.º trimestre mas teve um impacto mais significativo no decurso do 2.º trimestre. No que concerne ao corrente trimestre, os indicadores permitem evidenciar uma recuperação das diferentes métricas de avaliação do desempenho da empresa aproximando-nos, assim, dos habituais e correntes índices de cumprimento da atividade anual para os trimestre homólogos.

A gestão tudo fará para mitigar o impacto negativo do grave problema de saúde pública com que o país atualmente se confronta. Prevemos, contudo, um eventual reajustamento orçamental, que incorpore a redução da produtividade durante o período a que a atividade económica do país tem estado submetida.

Alinhada com as orientações emanadas pelo MP, a gestão adotou todos os protocolos e procedimentos necessários para responder à situação epidemiológica do novo Coronavírus que se encontram refletidos no Plano de Contingência da Domus Social, EM, comunicado a 6 de março de 2020, à Direção-Geral da Administração e do Emprego Público, de acordo com o n.º 1 do Despacho n.º 2836-A/2020.

A evolução da situação pandémica é acompanhada pela gestão de forma muito próxima, sendo avaliada, em cada momento, a pertinência das medidas de mitigação, previstas no documento, face às dinâmicas da infeção e às recomendações das autoridades nacionais de saúde. A gestão procederá à revisão e atualização deste Plano, de forma a adequar e flexibilizar a resposta, sempre que se mostre necessário.

Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2020, se mantenha nos níveis correntes de execução. Trata-se de serviços e empreitadas, com características que permitem a recuperação das atividades não realizadas no período crítico em que vivemos. 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 grande reabilitação de edifícios de habitação pública municipal e recuperação de casas devolutas, prevemos, face ao valor previsto nos IGP (29.058.535€), uma redução da dotação orçamental de cerca de 20%. Considerando o volume de obras em execução e a retoma de níveis normais de produtividade no segundo semestre, prevemos, para este novo valor orçamental, uma execução muito próxima dos 100%.

A Domus Social, EM 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.

Em 2020, a empresa continuará a assegurar a atividade de gestão (adequada atribuição, ocupação e utilização de fogos) e de manutenção preventiva e corretiva de edifícios, equipamentos e instalações. A reabilitação do "envelope" dos edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal continuará a merecer particular atenção. Será dada continuidade às ações de natureza estratégica que a empresa vem desenvolvendo, nomeadamente a generalização dos processos de manutenção preventiva aos imóveis que se encontram sob sua gestão.

Merecerá particular atenção e importância o desenvolvimento de projetos para a intervenção no espaço público do Parque de Habitação Pública Municipal.

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

Serão concluídos e implementados os importantes projetos na área dos sistemas de informação que atualmente decorrem, com resultados relevantes no acesso a um vasto conjunto de informação disponível nas bases de dados, com uma conseqüente melhoria da sua produtividade, aumentando desta maneira a eficiência e eficácia da empresa.

Em linha e em cumprimento da obrigação legal já referida, a Domus Social preparou o presente relatório reportado a 30 de setembro de 2020.



## II. A ATIVIDADE

O objetivo base fixado nos IGP para a 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.

Os desenvolvimentos da dinâmica epidemiológica associada ao surto do Covid-19 levaram a que, ainda em momento anterior à declaração de pandemia por parte da Organização Mundial de Saúde (OMS), as atividades desenvolvidas pela empresa, e nomeadamente a DP, fossem fortemente condicionadas e, como tal, justifiquem o decréscimo dos valores verificados e apresentados no presente relatório, relativamente ao 3º trimestre, quando comparados com os do período homólogo de 2019.

Ainda assim, durante o 3º trimestre, continuaram a constituir objetivos da DP, nomeadamente:

- Reabilitar os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque de Habitação Pública Municipal;
- Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/ Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex - FDZHP);
- 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 Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) 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. Este património é essencialmente constituído por:

1. Parque de Habitação Pública Municipal, representado por 599 edifícios com 12.328 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 161 edifícios, que contempla 48 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico) e 113 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: 143 elevadores e ascensores, 2.106 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 118 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 97 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 80 grupos de pressurização e 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 8 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.





## A. LAT – LINHA DE APOIO TÉCNICO

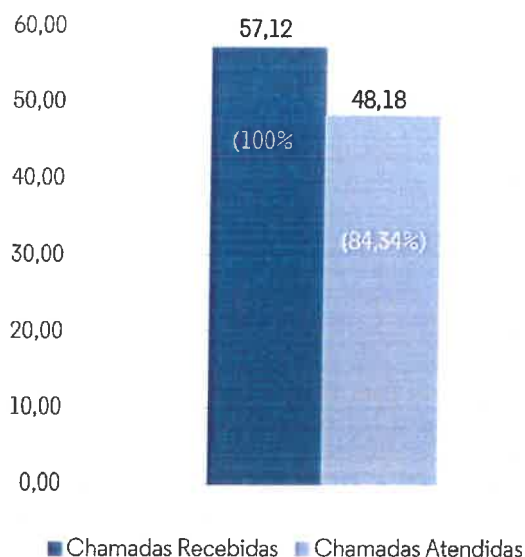
A Domus Social disponibiliza uma Linha de Apoio Técnico (LAT) através de número azul para pedidos de emergência e pequenas intervenções realizados pelos inquilinos. O atendimento é efetuado por técnicos habilitados que esclarecem o inquilino sobre as suas dúvidas e encaminham internamente os seus pedidos.

No quadro seguinte analisa-se o desempenho da LAT em função do número de chamadas recebidas até ao final do 3º Trimestre de 2020, onde se constata que a média diária de chamadas recebidas é de 57,12 com uma percentagem de cerca de 84% 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 – 3º Trimestre de 2020	Quantidade		
	Total	%	Média/Dia
Chamadas Recebidas	10.681	100,00%	57,12
Chamadas Atendidas	9.009	84,34%	48,18
Chamadas Dissuadidas	331	3,10%	1,77
Chamadas Abandonadas	1.341	12,56%	7,17
Chamadas Abandonadas - 5s	846		4,52
Chamadas Abandonadas - 15s	81		0,43
Chamadas Abandonadas - 30s	43		0,23
Chamadas Abandonadas - 60s	75		0,40
Chamadas Abandonadas - >60s	296		1,58
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	00:00:18		
Tempo médio de conversação	00:02:48		
N.º máximo de chamadas em simultâneo	8		



### Média Diária



## B. RESPOSTA A PEDIDOS DE 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 8.271 intervenções até final do 3º trimestre de 2020, assim distribuídas:

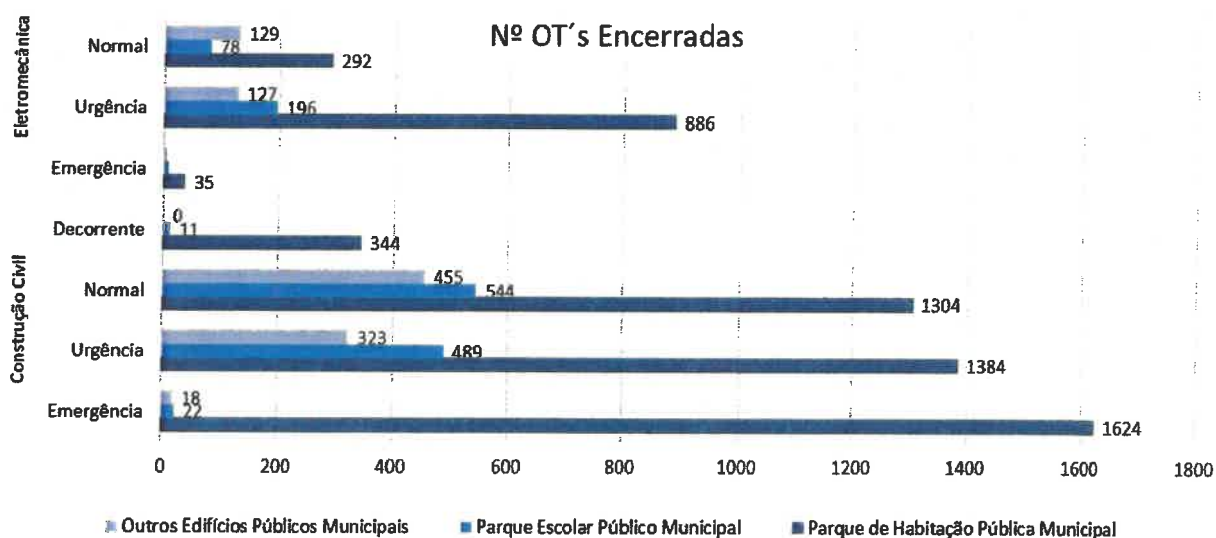
### a) Por tipo de edifício

Emergências e Pequenas Intervenções		
Edifícios	3º Trimestre de 2020	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	5.869	71%
Parque Escolar Público Municipal	1.347	16%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1.055	13%
<b>Total de intervenções</b>	<b>8.271</b>	<b>100,00%</b>

### b) Por níveis de serviço



Emergências e Pequenas Intervenções – 3º Trimestre de 2020									
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	1.624	35%	22	2%	18	2%	1.664	26%
	Urgência	1.384	30%	489	46%	323	41%	2.196	34%
	Normal	1.304	28%	544	51%	455	57%	2.303	35%
	Decorrente	344	7%	11	1%	0	0%	355	5%
<b>Total</b>		<b>4.656</b>		<b>1.066</b>		<b>796</b>		<b>6.518</b>	
Eletromecânica	Emergência	35	3%	7	2%	3	1%	45	3%
	Urgência	886	73%	196	70%	127	49%	1.209	69%
	Normal	292	24%	78	28%	129	50%	499	28%
<b>Total</b>		<b>1.213</b>		<b>281</b>		<b>259</b>		<b>1.753</b>	

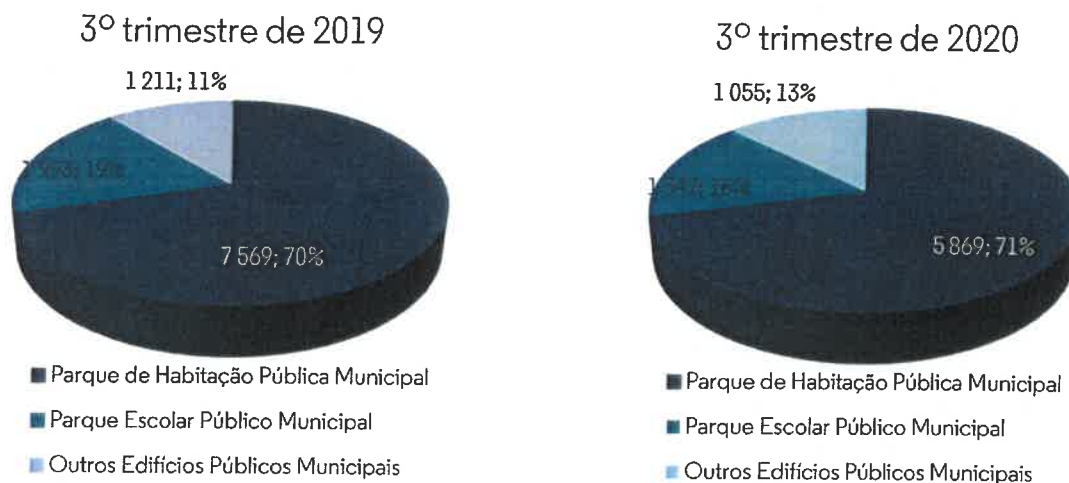


Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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.

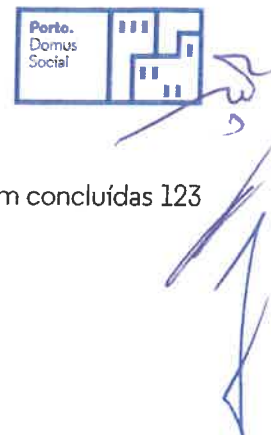
Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos					
Edifícios	3º Trimestre de 2019		3º Trimestre de 2020		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	7.569	70%	5.869	71%	-22%
Parque Escolar Público Municipal	1.993	19%	1.347	16%	-32%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1.211	11%	1.055	13%	-13%
<b>Total de Intervenções</b>	<b>10.773</b>		<b>8.271</b>		<b>-23%</b>

Os gráficos infra demonstram e sintetizam o decréscimo registado das intervenções face ao período homólogo (3º trimestre de 2020 *versus* 3º trimestre de 2019).



Para além destas intervenções realizadas pelas 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 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 do MP. Até ao final do 3º Trimestre de 2020 e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 123 intervenções para o SMPC e 9 intervenções para a DMF.

## C. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

### 1. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

#### REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E DO ESPAÇO PÚBLICO

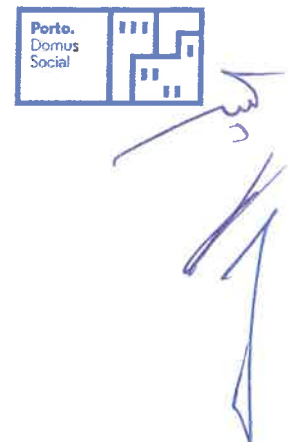
A reabilitação dos edifícios (entendida como grande reabilitação) compreende resumidamente a reabilitação das coberturas, fachadas e empenas, vãos envidraçados, áreas de circulação comum (caixas de escadas e galerias de distribuição de horizontal) bem como das redes de infraestruturas prediais.

Até ao final do 3º Trimestre de 2020, foram concluídas as seguintes intervenções, que totalizaram 6.679.926,27 €:

- Aldoar (1, 2, 3, 5, 7);
- Antas;
- Campinas (8 a 14);
- Cerco do Porto (34);
- Pereiró;
- Rainha Dona Leonor (Agrupamento Habitacional);
- Regado (1 a 11).
- Travessa de Salgueiros;

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 20.876.428,57€:

- Aldoar (9, 11, 13, 15, 16);
- Cerco do Porto (1 a 3);
- Cerco do Porto (7, 8, 10, 16, 17, 19, 20);
- Cerco do Porto (31 a 32);
- Cerco do Porto (33);
- Falcão (11);
- Fernão de Magalhães (12 a 17);
- Maceda (construção nova);



- Monte da Bela;
- Pasteleira (1);
- Regado (12 a 23);
  
- Rua das Carvalheiras, (153, 157, 161 e 163);
- Rua de D. João IV, 792 e 800;
- Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 38;
- Rua do Comércio do Porto, 135 a 139.

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas cujo valor global de investimento previsto ascende a 8.195.000€:

- Carriçal;
- Contumil (2);
- Falcão (10; 12 a 15);
- Francos;
- São João de Deus (2ª Fase);
  
- Rua da Arménia/Miragaia, 73/56 e 75/58.

Encontram-se concluídos os projetos de reabilitação e manutenção seguintes:

- Contumil (1, 2 e 3);
- Fonte da Moura (1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 28);
- Pio XII;
  
- Rua da Vitória, 281 e 283;
- Rua de António Cândido, 214 e 216.

Encontram-se em elaboração os projetos de reabilitação e manutenção seguintes:

- Bom Sucesso;
  
- Colónia Operária de Viterbo Campos;
- Rua de São de S. Miguel, 47 a 51;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45;

- Rua do Dr. Barbosa de Castro, 10 a 14.

Encontra-se em execução a empreitada de intervenção no espaço público do Falcão (1ª Fase, que abrange os edifícios 1 a 9), cujo valor ascende a 1.274.149,78€. Relativamente à 2.ª Fase, que abrange os edifícios 10 a 15, encontra-se concluído o Projeto de Execução.

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

- Aldoar;
- Bom Pastor e Vale Formoso;
- Campinas;
- Carvalhido;
- Cerco do Porto;
- Maceda;
- Monte da Bela.

## 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 171 habitações (41 T1, 64 T2, 48 T3 e 18 T4), sendo que 167 são habitações do parque clássico de habitação social e 4 do parque não clássico, designadas por “casas do património”.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 167 casas devolutas reabilitadas do parque clássico de habitação social:

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	3	Francos	9
Aldoar	5	Lagarteiro	7
Antas	2	Lordelo	1
Bom Pastor	1	Monte da Bela	8
Campinas	12	Mouteira	4
Carriçal	7	Outeiro	7
Carvalhido	4	Pasteleira	16

Locais	n.º	Locais	n.º
Cerco do Porto	14	Pasteleira (Agrupamento Habitacional)	3
Condominhas	1	Pio XII	1
Contumil	3	Rainha Dona Leonor (Agrupamento Habitacional)	1
Dr. Nuno Pinheiro Torres	6	Ramalde	3
Eng.º Machado Vaz	6	Regado	11
Falcão	6	Santa Luzia	4
Falcão (Agrupamento Habitacional)	1	São Roque da Lameira	8
Fernão de Magalhães	3	S. Vicente de Paulo	1
Fonte da Moura	7	Travessa de Salgueiros	2

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

Rua	Nº	Habitação
Rua da Bandeirinha	14	R/C H2
Rua da Corticeira	38A	7
Rua de Trás	220	R/C
Rua do Monte dos Judeus	25	

O valor de execução global, referente aos 171 fogos, foi de 1.396.757,19 €, o que corresponde a um custo de 8.168,17 € por fogo.

Estão em execução empreitadas em 55 fogos, com valor adjudicado de 485.739,16 €, correspondentes a 54 casas devolutas do parque clássico de habitação social e 1 casa do património.

### OUTRAS INTERVENÇÕES NO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Foram concluídas, até ao final do 3º Trimestre de 2020, empreitadas no valor total de 87.033,42 €, das quais se destacam:



Locais	Descrição da intervenção
Falcão (Agrupamento Habitacional)	Requalificação do armazém B8
Largo de S. Pedro de Miragaia, 1	Manutenção da cobertura norte do edifício
Rua da Arménia, 78	Manutenção e reparação da cobertura do edifício

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas no valor global estimado de 65.750,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Rua de D. Hugo, 14	Reabilitação parcial da cobertura do edifício
Rua do Cimo do Muro, 12A	Reforço estrutural do rés-do-chão do edifício

## OBRAS DE ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

Até ao final do 3º Trimestre de 2020, foram executadas 40 adaptações de instalações sanitárias no valor de 45.901,11 €, correspondendo a um custo unitário de 1.147,53 €.

Em concurso e a decorrer encontram-se obras referentes a 70 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 73.668,00 €.

## 2. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL

Até ao final do 3º Trimestre de 2020, foram executadas empreitadas com o valor global de 169.188,82€, das quais se destacam:

Escolas	Descrição da intervenção
Constituição	Construção de ramais de ligação ao coletor público de águas pluviais
Várias Escolas	Substituição do revestimento da cobertura

Encontram-se em concurso empreitadas com um valor global de 518.000,00 €, destacando-se:

Escolas	Descrição da intervenção
Lagarteiro	Substituição do revestimento da cobertura
S. Miguel de Nevogilde	Reabilitação das coberturas do edifício novo

### 3. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Até ao final do 3º Trimestre de 2020, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 1.090.446,11 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Casa do Roseiral	Reabilitação interior, instalações sanitárias e copa e reformulação da cozinha do edifício
Quinta da Bonjóia	Requalificação do edifício formativo
Teatro Municipal do Porto	Remodelação dos Pisos 5 e 6 do Teatro Rivoli
Viveiro Municipal	Remodelação e ampliação da casa de ponto

Encontram-se em execução empreitadas de valor global que ascende a 1.060.432,71 €, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Domus Social	Remodelação do arquivo da Direção de Gestão do Parque Habitacional
	Remodelação do Gabinete do Inquilino Municipal (GIM)
Teatro Municipal do Porto, Pólo III	Requalificação do edifício da antiga escola José Gomes Ferreira para instalação do Pólo III

Encontram-se em concurso empreitadas de valor global de 929.500,00 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Casa do Infante	Reabilitação de coberturas e de rede de drenagem de águas pluviais
Edifício dos Correios	Construção de parede de delimitação do edifício
Polícia Municipal	Reparação de muro
Rua de Antero de Quental, n.º 367	Remodelação e adaptação de espaço para instalação da DMETC

### D. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS

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

Assim, e conforme já referido anteriormente, até ao final do 3º Trimestre de 2020 foram concluídas 123 intervenções para o SMPC e 9 intervenções para a DMF.

## E. MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS

Durante o primeiro trimestre de 2020, foram implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) para os 48 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 113 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 e *Closed-Circuit Television* (CCTV).

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

### Contratos de manutenção preventiva

Equipamentos e Sistemas		Equipamentos (Quantidade)				
Tipo	Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais	Despesa 3º Trimestre de 2020	
AVAC	936	0	235	701	38.726,12 €	
Elevadores e Ascensores	143	56	32	55	17.590,00 €	
Geradores	9	1	1	7	2.116,86 €	
Grupos de Pressurização e Bombagem	80	31	18	31	5.430,00 €	
Instalações Elétricas	7	-	-	7	21.702,68 €	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2.106	164	828	1.114	48.122,20 €
	SADI	118	20	49	49	
	SADIR	97	-	47	50	
	CCTV	17	-	-	17	

No 3º Trimestre do ano de 2020, verificou-se uma diminuição de 33% nos custos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Custos com Manutenção Corretiva			
Contrato	3º Trimestre 2019	3º Trimestre 2020	Variação (%)
AVAC	45.634,89€	21.164,89€	-54%
Elevadores e Ascensores	87.643,47€	34.996,67€	-60%
Grupos Pressurização e Bombagem	5.586,56€	10.389,03€	86%
Instalações Elétricas	13.476,68€	5.658,85€	-58%
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	71.201,38€	78.645,17€	10%
<b>Total</b>	<b>223.542,98€</b>	<b>150.854,61€</b>	<b>-33%</b>

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, durante o 3º Trimestre de 2020, os custos associados foram os seguintes:

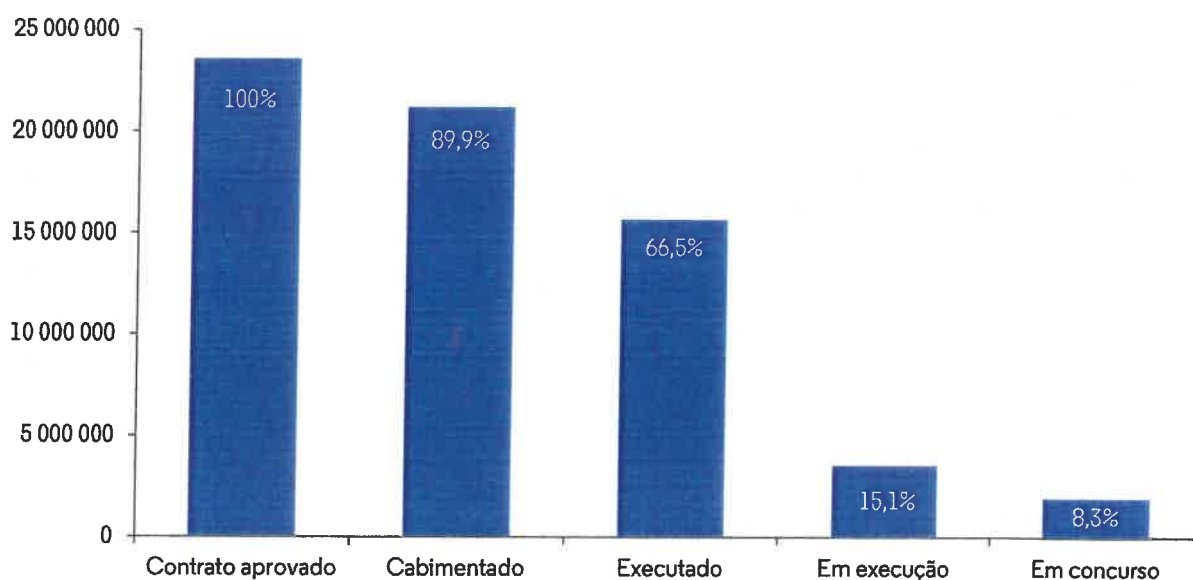
Custos com Manutenção Corretiva	
Fora de contrato	3º Trimestre 2020
AVAC	6.738,28
Elevadores e Ascensores	300€
Grupos de Pressurização e Bombagem	5.006,55€
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	6.020,99€
<b>Total</b>	<b>18.065,82€</b>

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

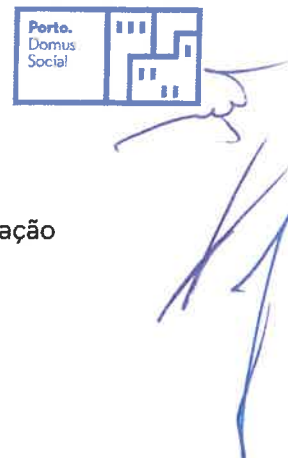
Focalizando a análise, como se pretende, no nível de execução orçamental, apresentamos as seguintes conclusões em 30 de setembro:

- Cabimentadas 89,9% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 81,6% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 66,5%.

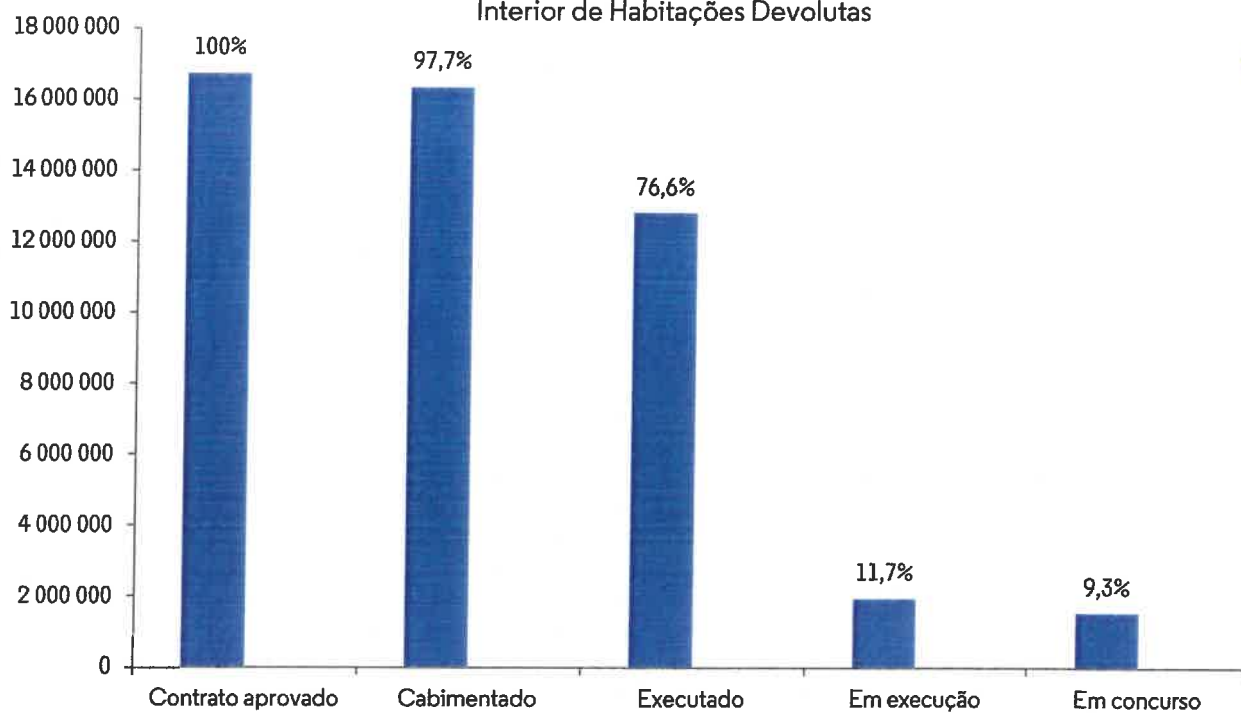
Apresenta-se de seguida um gráfico que ilustra a execução do contrato de manutenção, edifícios e infraestruturas até ao fim do terceiro trimestre.



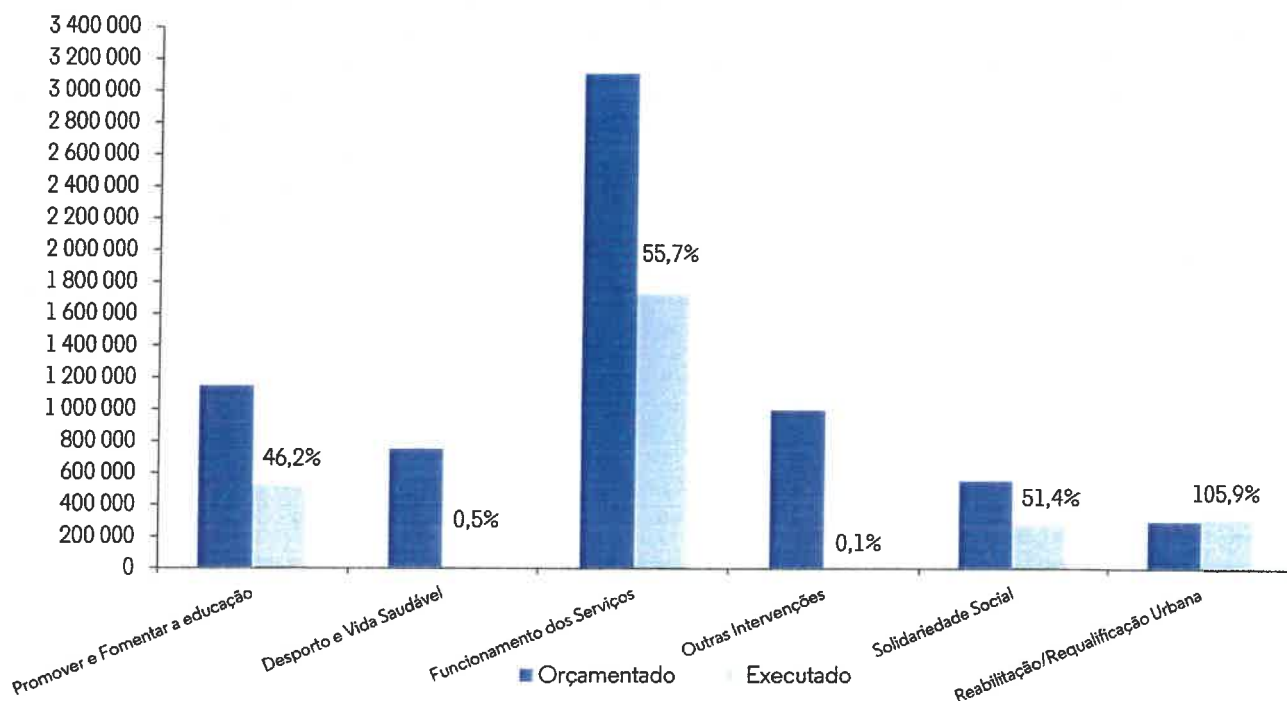
O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.



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

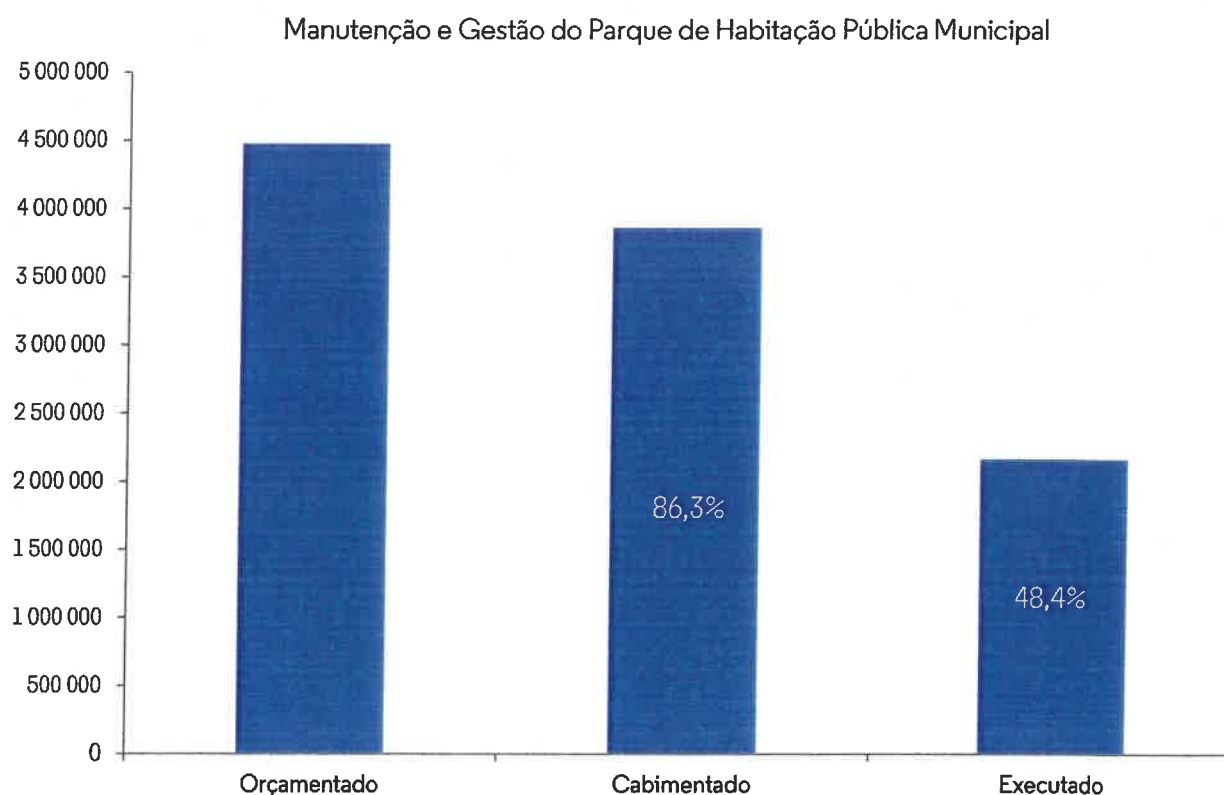


### Outros serviços para a CMP



### III. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

O gráfico seguinte representa a execução orçamental no final do terceiro trimestre do ano. Os resultados apresentados, e apesar de acordo com o expectável, foram fortemente afetados no decurso do 3º trimestre devido ao surto pandémico provocado pelo Covid-19. No entanto, e considerando que a Gestão tudo tem feito para mitigar o impacto negativo do grave problema de saúde pública com que o país atualmente se confronta e ainda que a atividade de manutenção preventiva e corretiva é composta essencialmente de serviços e empreitadas de menor dimensão e, por isso, com características que permitem a recuperação das atividades não realizadas no período de confinamento, é expectável que o nível de execução seja elevado em 2020.





## V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA

Em Contrato Programa, outorgado entre a Domus Social, EM e o Município do Porto, foram definidos os indicadores de desempenho organizacional, eficácia e eficiência para o ano 2020.

O desempenho organizacional da Domus Social, EM 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 2020, através do seguinte quadro:



### INDICADORES DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA:

Grupo de Processos	Processo Pequenas Intervenções		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	30 de setembro de 2020	
	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	1651	79%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					39	44%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			2075	88%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					1088	91%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			2128	89%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					436	93%

## 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 2020	valor executado em 30 de setembro 2020	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	3 786 107,32	2 789 094,11	73,7%
Fornecimentos e serviços externos	799 960,14	659 030,01	82,4%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	269 262,71	125 021,43	46,4%
Perdas por imparidade	13 034,98	98 288,86	754,0%
Outros gastos	30 133,74	31 120,42	103,3%
Gastos por juros e outros encargos	0,00	286,85	n.a.
subtotal	<b>4 898 498,89</b>	<b>3 702 841,68</b>	<b>75,6%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	5 541,97	4 328,06	78,1%
	<b>4 904 040,85</b>	<b>3 707 169,74</b>	<b>75,6%</b>

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	valor orçamentado para 2020	valor executado em 30 de setembro 2020	% de execução
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	28 791 964,39	15 560 016,97	54,0%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	61 765,65	35 692,00	57,8%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 480 000,35	2 169 753,99	48,4%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	75 000,00	75,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	<b>33 433 730,39</b>	<b>17 840 462,96</b>	<b>53,4%</b>
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS			
Outros trabalhos especializados	43 125,17	83 052,74	192,6%
Publicidade, Comunicação e Imagem	3 500,00	3 735,37	106,7%
Vigilância e segurança	85 776,00	62 664,13	73,1%
Outros Honorários	16 000,04	9 551,03	59,7%
Conservação e reparação	161 407,54	101 324,43	62,8%
Trabalho temporário	0,00	0,00	n.a.
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 025,00	390,03	19,3%
Livros e documentação técnica	945,73	382,12	40,4%
Material de escritório	16 769,60	7 391,32	44,1%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	10 200,96	4 157,05	40,8%

Deslocações e estadas	5 000,00	1 390,84	27,8%
Transporte de pessoal	333,96	210,00	62,9%
Rendas e alugueres	321 247,38	231 550,83	72,1%
Comunicação	35 416,70	35 035,26	98,9%
Seguros	25 480,64	19 281,40	75,7%
Contencioso e notariado	25 500,00	73 024,64	286,4%
Despesas de representação dos serviços	2 459,67	161,11	6,6%
Limpeza, higiene e conforto	28 236,89	20 893,82	74,0%
Outros serviços	519,85	85,41	16,4%
Encargos bancários	6 015,01	4 748,48	78,9%
<b>Subtotal gastos de estrutura / indiretos</b>	<b>799 960,14</b>	<b>659 030,01</b>	<b>82,4%</b>
	<b>34 233 690,54</b>	<b>18 499 492,97</b>	<b>54,0%</b>

n.a. - não aplicável

## ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	valor orçamentado para 2020	valor executado em 30 de setembro 2020	% de execução
Execução da Obra			
Prestação de Serviços - MGPH	0,00	1 086,37	n.a.
Verba definida no Contrato-Mandato do município	28 791 964,39	15 559 710,56	54,0%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	67 942,22	18 083,40	26,6%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	8 708 172,30	6 610 683,51	75,9%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	702 508,35	523 925,98	74,6%
Outros Rendimentos	72 151,88	7 145,28	9,9%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	28 761,36	11 195,42	38,9%
	<b>38 371 500,49</b>	<b>22 731 830,52</b>	<b>59,2%</b>

## 1. BALANÇO INDIVIDUAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2020

RUBRICAS	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	120 538,06	68 007,76
Ativos intangíveis	362 931,26	356 631,86
Outros ativos financeiros	3 058 613,14	2 633 140,59
	<u>3 542 082,46</u>	<u>3 057 780,21</u>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	99 068,77	86 606,71
Clientes, contribuintes e utentes	1 719 740,71	1 248 385,98
Estado e outros entes públicos	2 271 616,88	2 274 656,49
Outras contas a receber	3 675 792,23	1 393 734,38
Diferimentos	117 925,46	95 281,13
Caixa e depósitos	902 562,70	1 455 337,61
	<u>8 786 706,75</u>	<u>6 554 002,30</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>12 328 789,21</u>	<u>9 611 782,51</u>
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	111 527,66	105 355,83
Resultados transitados	540 536,41	423 271,55
Resultado líquido do período	1 184 197,82	898 344,94
<b>Total do Património Líquido</b>	<u>2 336 261,89</u>	<u>1 926 972,32</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	3 042 262,75	2 673 420,71
	<u>3 043 262,75</u>	<u>2 674 420,71</u>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	2 619 472,47	1 500 013,40
Estado e outros entes públicos	121 119,27	117 346,45
Financiamentos obtidos	0,00	7 530,03
Fornecedores de Investimentos	42 959,96	14 055,97
Outras contas a pagar	3 346 087,27	3 262 077,20
Diferimentos	819 625,60	109 366,43
	<u>6 949 264,57</u>	<u>5 010 389,48</u>
<b>Total do passivo</b>	<u>9 992 527,32</u>	<u>7 684 810,19</u>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<u>12 328 789,21</u>	<u>9 611 782,51</u>

### 3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020

RENDIMENTOS E GASTOS	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Vendas	67 805,61	101 943,51
Prestações de serviços	22 121 758,23	25 383 125,17
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	523 925,98	44 255,61
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-156 681,39	-212 839,87
Fornecimentos e serviços externos	-18 342 811,58	-21 774 352,38
Gastos com pessoal	-2 789 094,11	-2 619 577,90
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-98 288,86	-56,08
Outros rendimentos e ganhos	7 145,28	70 739,69
Outros gastos e perdas	-31 120,42	-26 435,27
<b>Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento</b>	<b>1 302 638,74</b>	<b>966 802,48</b>
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-125 021,43	-82 279,16
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>	<b>1 177 617,31</b>	<b>884 523,32</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	11 195,42	19 553,14
Juros e gastos similares suportados	-286,85	-169,63
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>1 188 525,88</b>	<b>903 906,83</b>
Imposto sobre o rendimento	-4 328,06	-5 561,89
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>1 184 197,82</b>	<b>898 344,94</b>
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b> Detentores do capital da entidade-mãe	<b>1 184 197,82</b>	<b>898 344,94</b>

Porto, 26 de novembro de 2020

O Conselho de Administração,

(Fernando Paulo Ribeiro de Sousa)

(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

(João André Gomes Gonçalves Sendim)