

Porto. Domus Social

Relatório de execução dos IGP em
30 de setembro de 2021



ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	5
A – EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	7
1 – LAT – LINHA DE APOIO TÉCNICO	7
2 – RESPOSTA A PEDIDOS DE EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	8
B– REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	11
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	11
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	16
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	16
4 – INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL.....	17
C – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	18
D – MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	18
III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	21
IV. EXECUÇÃO DOS IGP DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA.....	23
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA.....	24
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 30 DE SETEMBRO.....	24
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	26
2 – BALANÇO.....	28
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS.....	29

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 dos Instrumentos de Gestão Previsional para o triénio 2021-2023 (IGP), de acordo com os IGP 2021-2023, o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (e respetivo aditamento) e o Contrato Programa para o ano de 2021.

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 2021, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

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. A evolução da situação pandémica é, pois, 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 revisão e atualização deste Plano é fulcral, de forma a adequar e flexibilizar a resposta, sempre que tal se mostre necessário. Não ignoramos o impacto que este surto pandémico tem e terá na economia. Releve-se, no entanto, que a gestão tudo fará para mitigar o impacto negativo do problema de falta de mão de obra e fornecimento de materiais com que o país atualmente se vem confrontando.

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.

Desta forma, e sem prejuízo do anteriormente referido, o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2021, manter-se-á 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 no valor cobrado.

Relativamente ao Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas - Contrato de Mandato, que integra obras de reabilitação do “envelope” dos edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal e da reabilitação interior de habitações devolutas, prevemos, o cumprimento das metas estabelecidas nos IGP cujo valor ascende a 32.283.032€.

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.

Em 2021, 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.

Em linha e em cumprimento da obrigação legal já referida, a Domus Social preparou o presente relatório reportado a 30 de setembro de 2021, sendo de assinalar que o resultado líquido é negativo, distinto do período homólogo anterior, em razão de uma execução mais elevada no trimestre em causa, consequência do planeamento antecipado das intervenções de manutenção preventiva, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, não se efetuarão mais quaisquer intervenções desta natureza, equilibrando-se assim o resultado líquido por rendas a receber nos restantes trimestres do ano.

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.

Assim, constituem 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.

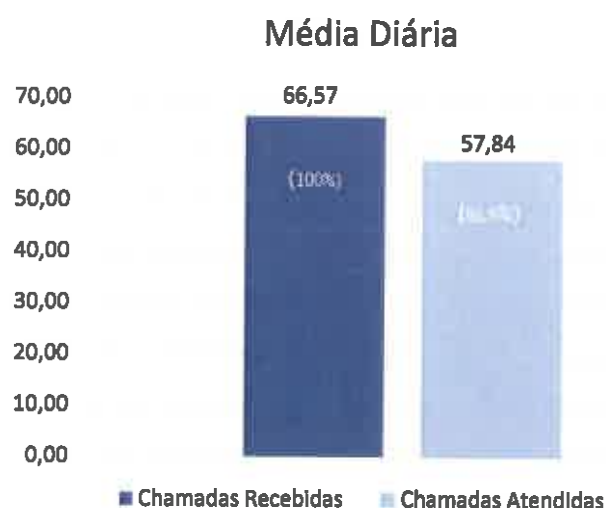
A - EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES

1 - 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 3.º trimestre de 2021, onde se constata que a média diária de chamadas recebidas é de 66,57 com uma percentagem de 86,9% 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 – 3.º trimestre de 2021 (valores acumulados)	Quantidade		
	Total	%	Média/Dia
Chamadas Recebidas	12 649	100%	66,57
Chamadas Atendidas	10 990	86,9%	57,84
Chamadas Dissuadidas	222	1,8%	1,17
Chamadas Abandonadas	1 437	11,3%	7,56
Chamadas Abandonadas - 5s	712		3,75
Chamadas Abandonadas - 15s	81		0,43
Chamadas Abandonadas - 30s	56		0,29
Chamadas Abandonadas - 60s	100		0,53
Chamadas Abandonadas - >60s	488		2,57
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	00:00:28		
Tempo médio de conversação	00:02:33		
N.º máximo de chamadas em simultâneo	7		



2 - 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.

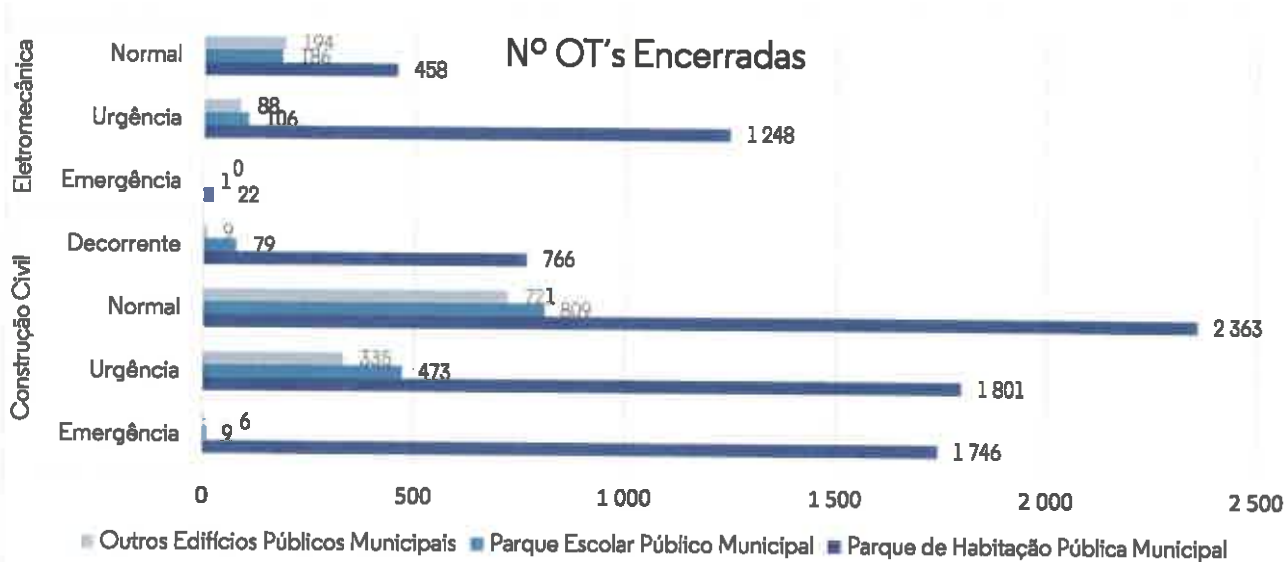
Foram concluídas 11 421 intervenções até ao final do 3.º trimestre de 2021, assim distribuídas:

a) Por tipo de edifício:

Emergências e Pequenas Intervenções		
Edifícios	3.º trimestre de 2021	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	8 404	74%
Parque Escolar Público Municipal	1 664	14%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1 353	12%
Total de Intervenções	<u>11 421</u>	<u>100%</u>

b) Por níveis de serviço:

Emergências e Pequenas Intervenções - 3.º trimestre de 2021									
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	1 746	26%	9	1%	6	1%	1 761	19%
	Urgência	1 801	27%	473	34%	335	31%	2 609	29%
	Normal	2 363	35%	809	59%	721	67%	3 893	43%
	Decorrente	766	12%	79	6%	9	1%	854	9%
Total		6 676		1 370		1 071		9 117	
Eletromecânica	Emergência	22	1%	1	0%	0	0%	23	1%
	Urgência	1 248	72%	106	36%	88	31%	1 442	63%
	Normal	458	27%	186	64%	194	69%	838	36%
Total		1 728		293		282		2 303	



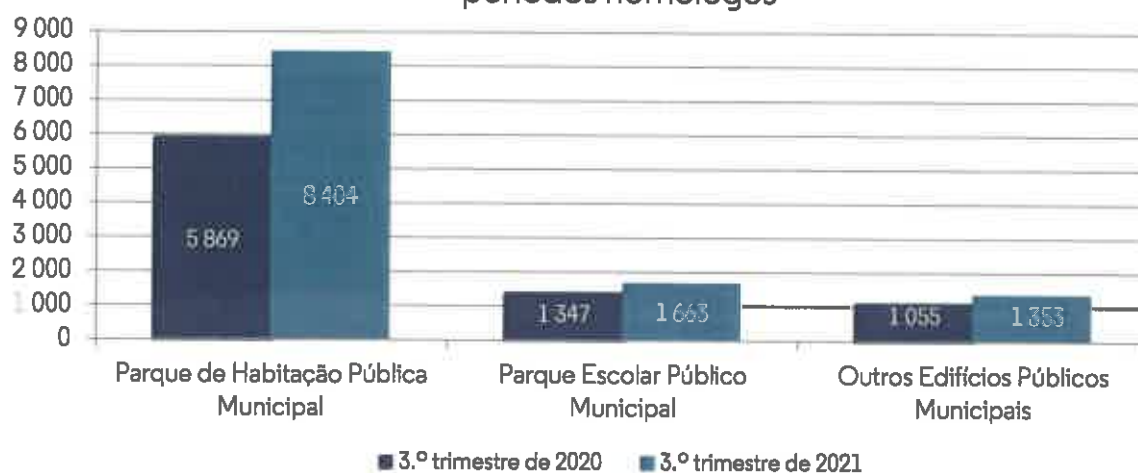
Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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	3.º trimestre de 2020		3.º trimestre de 2021		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	5 869	71%	8 404	74%	43%
Parque Escolar Público Municipal	1 347	16%	1 663	14%	23%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1 055	13%	1 353	12%	28%
Total de Intervenções	8 271		11 420		38%

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza o aumento registado nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2021 versus 2020).

Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos



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 da entidade pública. Até ao final do 3.º trimestre de 2021 e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 88 intervenções para o SMPC e 7 intervenções para a DMF.

B - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

1 - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

A. 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 3.º trimestre de 2021, foram concluídas as seguintes intervenções, que totalizaram 5.802.501,52€:

- Carríçal (1 a 11);
- Cerco do Porto (33);
- Contumil (2);
- Falcão (11);
- Francos;
- Regado (12 a 23);

- Rua do Comércio do Porto (135 a 139).

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 20.889.504,70€:

- Cerco do Porto (1 a 3);

- Cerco do Porto (7, 8, 10, 16, 17, 19, 20);
- Falcão (10; 12 a 15);
- Maceda (construção nova);
- Pasteleira (2 a 15; 17 a 22);
- São João de Deus (2ª Fase);

- Rua da Arménia/Miragaia, 73/56 e 75/58;
- Rua da Vitória, 281 e 283;
- Rua de D. João IV, 792 e 800.

Encontra-se em fase de contratação a seguinte empreitada, cujo valor de investimento previsto ascende a 3.550.000,00€:

- Pasteleira (16; 23 a 27).

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

- Bom Sucesso;
- Fernão de Magalhães (1 a 11; 18);
- Fonte da Moura (1 a 3; 7 a 6; 27, 28);
- Pio XII;

- Rua de António Cândido, 214 e 216;
- Rua de Tomás Gonzaga, 16-38;
- Rua do Dr. Barbosa de Castro, 10 a 14.

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

- Cerco do Porto (5, 6, 9, 13, 21, 22, 24, 26 e 30);

- Bairro Social da Arrábida;
- Colónia Operária de Viterbo Campos;
- Rua de São Brás, 251 a 261 e 263;

- Rua de São de S. Miguel, 45 a 51;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45.

Encontra-se concluída a empreitada de intervenção no espaço público do Falcão (1ª Fase, que abrange os edifícios 1 a 9), cujo valor ascendeu a 1.223.416,03€. 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.

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 252 habitações (75 T1, 89 T2, 72 T3 e 16 T4), sendo que 241 são habitações do parque clássico de habitação social e 11 são casas do parque não clássico, simplifadamente designadas por casas do Património.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 241 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	3	Ilhéu	1
Aldoar	8	Lagarteiro	3
Bom Pastor	2	Lordelo	2
Campinas	21	Monte da Bela	9
Carrical	5	Monde de S. João	1
Carvalhido	5	Mouteira	5

Locais	n.º	Locais	n.º
Central de Francos	6	Outeiro	6
Cerco do Porto	19	Pasteleira	7
Contumil	7	Pasteleira (Agrupamento)	1
Dr. Nuno Pinheiro Torres	14	Pereiró	1
Duque de Saldanha	4	Rainha Dona Leonor	4
Eng.º Machado Vaz	13	Ramalde	5
Falcão	7	Regado	23
Falcão (Agrupamento)	2	São João de Deus	2
Fernão de Magalhães	5	São Roque da Lameira	11
Fonte da Moura	14	Santa Luzia	10
Fontinha	1	Viso	5
Francos	9		

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

Local	Nº	Habitação
Rua da Bainharia	149	1.ºE
Rua da Fonte Taurina	6	3.ºT
Rua da Fonte Taurina	6	2.ºT
Rua da Fonte Taurina	74/76	3.ºE
Rua da Fonte Taurina	74/76	2.ºD
Rua da Fonte Taurina	74/76	1.ºE
Rua de D. João IV	792	5
Rua de D. João IV	792	17
Rua de São Nicolau	6	R/C
Rua de São Bento da Vitória	64	3.º D
Travessa de São Nicolau	6	1.º

O valor de execução global, referente aos 252 fogos, foi de 2.111.996,18€, o que corresponde a um custo de 8.380,94€ por fogo.

Estão em execução 49 fogos, com valor adjudicado de 363.268,06€.

C. OUTRAS INTERVENÇÕES NO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Foram concluídas, até ao final do 3.º trimestre de 2021, empreitadas no valor de 184.940,20€, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Agra do Amial (A)	Substituição do revestimento da cobertura
Rua de S. Francisco de Borja, 15	Reparação da cobertura do edifício
Rua do Cimo do Muro, 12A	Reforço estrutural do rés-do-chão do edifício

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor de 1 576,29 €:

Locais	Descrição da intervenção
Vários locais	Trabalhos de pichelaria
Rua Cidral de Baixo, 24	Substituição de janela de guilhotina da sala

Encontram-se em contratação as seguintes empreitadas, com um valor global estimado de 30910,50€:

Locais	Descrição da intervenção
Carrical, edifício 4, entrada 86, habitação 12	Colocação de rampa
Falcão, edifício 10, entrada 64, habitação 12	Instalação de plataforma elevatória

D. OBRAS DE ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

Até ao final do 3.º trimestre de 2021, foram executadas 63 adaptações de instalações sanitárias no valor de 57.484,91€, correspondendo a um custo unitário de 912,46€.

Em concurso e a decorrer encontram-se obras referentes a 52 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 85.960, 00€.

2 - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL

Foram concluídas, até ao final do 3.º trimestre de 2021, empreitadas no valor de 850.525,80€, das quais se destacam:

Escolas	Descrição da intervenção
Condominhas	Beneficiação do recreio
S. Miguel de Nevogilde	Reabilitação das coberturas do edifício novo

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada, de valor estimado de 250.000,00€:

Escolas	Descrição da intervenção
Carco do Porto	Reabilitação da cobertura

3 - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Até ao final do 3.º trimestre de 2021, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 1.045.596,63€, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Casa do Infante	Reabilitação de coberturas e de rede de drenagem de águas pluviais
Domus Social, EM	Remodelação do arquivo da Direção de Gestão do Parque Habitacional
	Remodelação do Gabinete do Inquilino Municipal (GIM)
Edifício dos Correios	Construção de parede de delimitação entre o edifício e contíguo
Rua Antero de Quental, n.º 367	Remodelação e adaptação de espaço para instalação da DMETC

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 2.177.402,54€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Abrigo dos pequeninos	Requalificação do abrigo dos pequeninos para as Reservas Municipais
Casa de Ponto da Direita de Campinas	Requalificação das casas de ponto
Casa de Ponto da Ervilha	
Casa de Ponto de Fernão de Magalhães	
Teatro Municipal do Porto	Requalificação da antiga escola José Gomes Ferreira para instalação do polo III do teatro

Encontram-se em contratação as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 1 394 556,28€:

Locais	Descrição da intervenção
Horto Municipal	Construção do ramal de saneamento
Oficinas Municipais do Carvalhido	Ampliação dos balneários gerais
Unidade Empresarial de Paranhos	Requalificação do edifício da Unidade Empresarial de Paranhos para instalações de creche

4 - INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL

Durante o 3.º trimestre de 2021, foram executadas as seguintes empreitadas, de valor igual a 92.220,06€:

Locais	Descrição da intervenção
Obra Diocesana de Promoção Social do Porto	Substituição de torneiras e autoclismos existentes
	Reconversão da iluminação para LED

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada, de valor estimado de 18.000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Beco Passos Manuel	Reformulação do bar do Restaurante Solidário

C - 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 3.º trimestre de 2021 foram concluídas 88 intervenções para o SMPC e 7 intervenções para a DMF.

Encontra-se atualmente em execução a empreitada “Reabilitação do Agrupamento Habitacional das Condominhas”, nos edifícios A1/C6, B2/C4 e C5/B3, com um valor adjudicado de 912 730,49€, e em contratação empreitada para os edifícios B1, C1, C2, C3, C7, cujo valor se estimou preliminarmente em 1 026 601,00€. Esta contratação vem na sequência da deliberação da proposta NUD/49669/2020/CMP, de 10 de fevereiro de 2020, pelo Executivo Municipal da Câmara Municipal do Porto, em que o Município assumiu o encargo com a execução dos trabalhos de “Reabilitação das fachadas opacas”. Aos condóminos caberá assumir os encargos com a execução dos trabalhos de “Reabilitação das coberturas”.

D - MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS

Até ao final do 3.º trimestre de 2021 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)				Compromisso 3.º trimestre de 2021
Tipo	Quantidade	Parque de habitação pública municipal	Parque escolar público municipal	Outros edifícios públicos municipais		
AVAC	936	0	235	701	40 068,36€	
Elevadores e Ascensores	143	56	32	55	18 065,00€	
Geradores	9	1	1	7	2 939,67€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	80	31	18	31	0€	
Instalações Elétricas	7	-	-	7	29 743,94€	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2.106	164	828	1.114	54 721,85€
	SADI	118	20	49	49	
	SADIR	97	-	47	50	
	CCTV	17	-	-	17	

Até ao final do 3.º trimestre de 2021, verificou-se um aumento de cerca de 13% nos compromissos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Compromissos com Manutenção Corretiva			
Contrato	2020	2021	Varição (%)
AVAC	21 164,89€	12 966,89€	-39%
Elevadores e Ascensores	34 996,67€	39 167,63€	-12%
Grupos Pressurização e Bombagem	10 389,03€	3 374,02€	-68%
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	23 412,41€	45 701,55€	95%
Total	89 963,00€	101 210,09€	13%

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, durante o 3.º trimestre de 2021, os compromissos associados foram os seguintes:

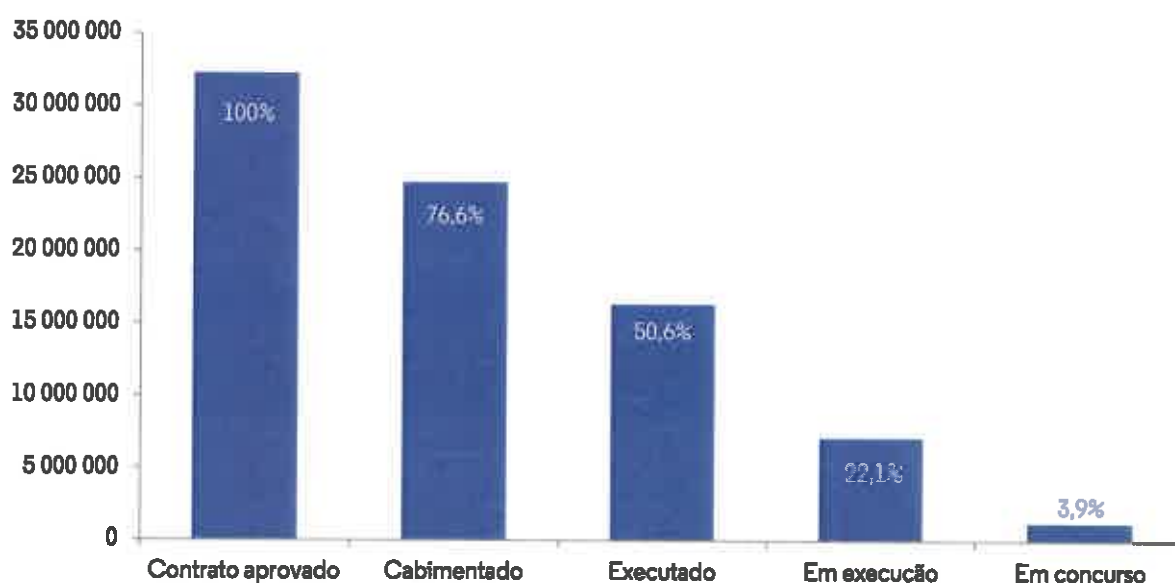
Compromissos com Manutenção Corretiva	
Fora de contrato	2021
AVAC	3 647,23 €
Elevadores e Ascensores	2 638,71€
Grupos de Pressurização e Bombagem	5 591,50 €
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	3 736,68 €
Total	15 614,12 €

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 dos IGP, apresentamos as seguintes conclusões em 30 de setembro:

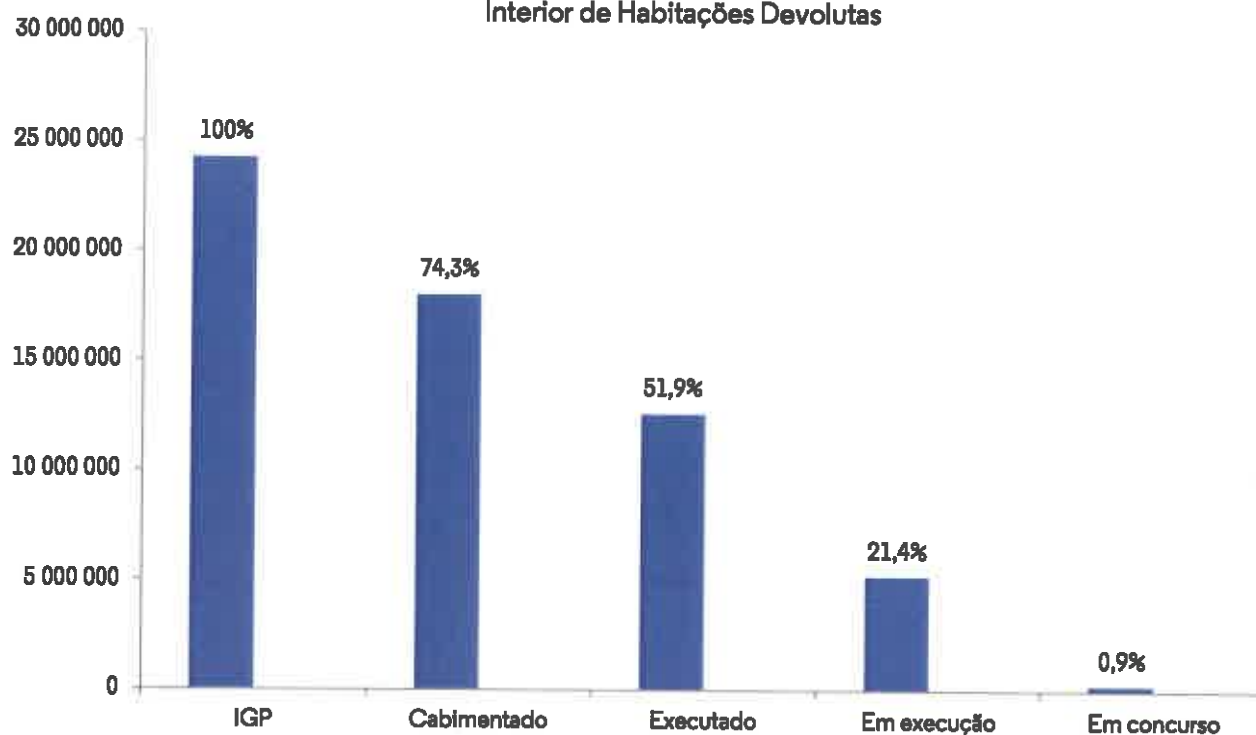
- Cabimentadas 76,6% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 72,8% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 50,6%.

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

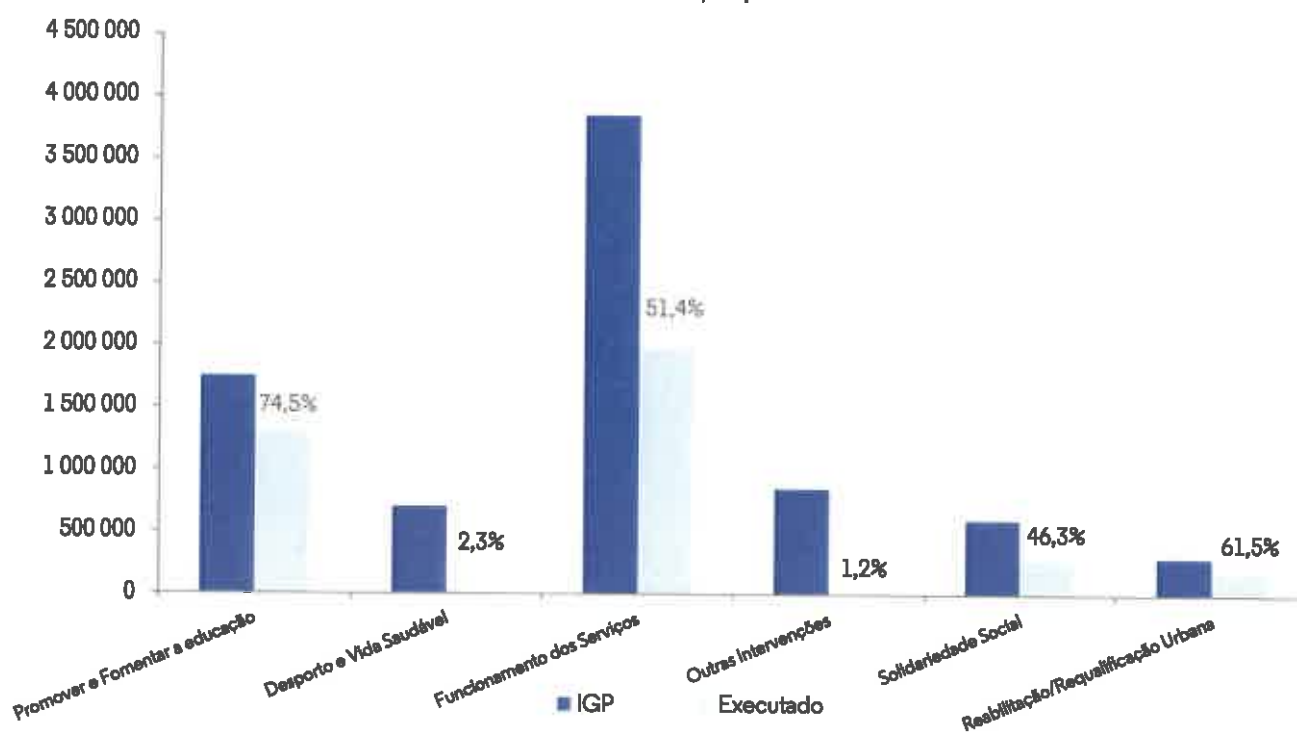


O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.

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

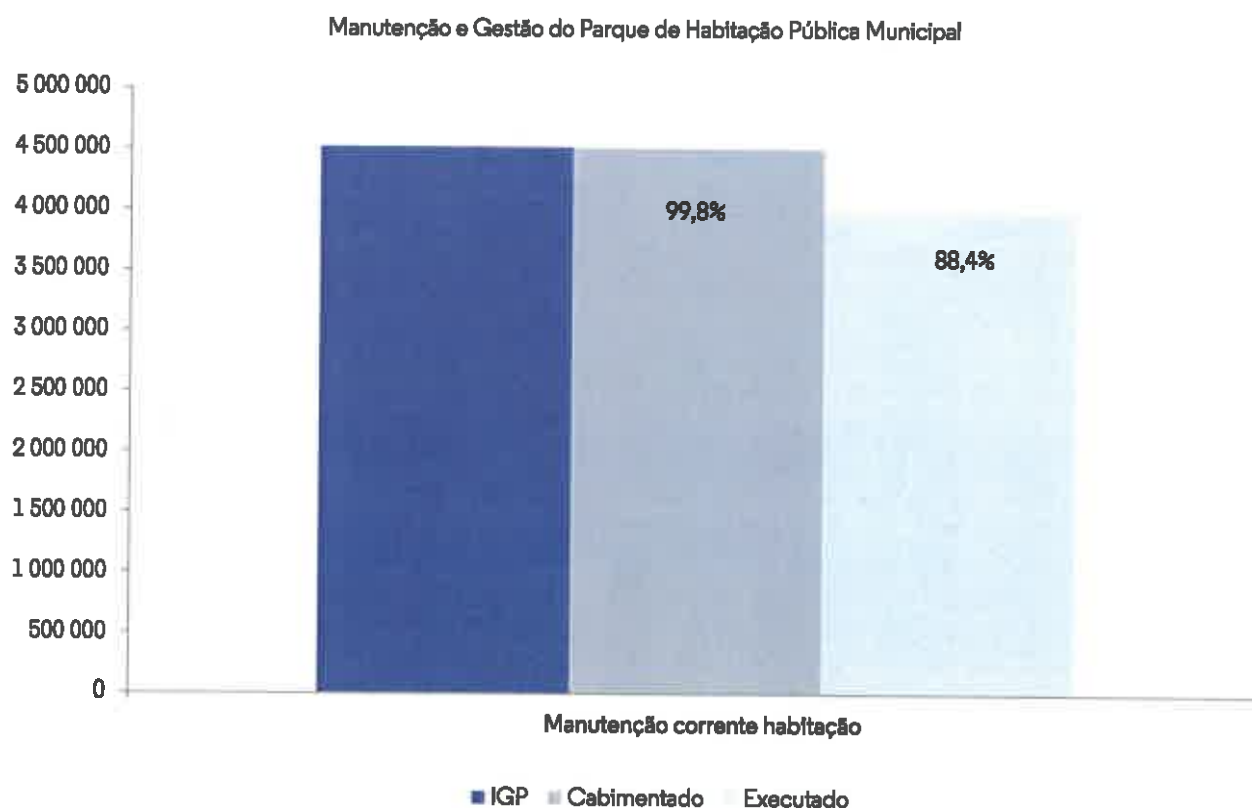


Outros serviços para a CMP



IV. EXECUÇÃO DO IGP DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

O gráfico seguinte representa a execução dos IGP 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 2021 está a decorrer como previsto, assim como as intervenções a efetuar já se encontram com um elevado nível de comprometimento.



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 2021, através do seguinte quadro:

INDICADORES DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA:

Grupo de Processos	Processo Pequenas Intervenções		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	30 de setembro de 2021	
	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	1761	89%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					23	78%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			2609	79%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					1442	73%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			3893	86%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					858	84%

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	IGP para 2021	valor executado em 30 de setembro 2021	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	3 968 138,40	2 824 816,06	71,2%
Fornecimentos e serviços externos	884 321,91	554 474,92	62,7%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	280 703,68	157 962,77	56,3%
Perdas por imparidade	112 223,10	90 447,27	80,6%
Outros gastos	34 530,23	23 496,11	68,0%
subtotal	5 279 917,32	3 651 197,13	69,2%
Imposto sobre o rendimento do período	4 560,31	4 469,53	98,0%
	5 284 477,63	3 655 666,66	69,2%

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e OMVMC	IGP para 2021	valor executado em 30 de setembro 2021	% de execução
TRANSF. E SUBSÍDIOS CONCEDIDOS - PORTO SOLIDÁRIO	0,00	1 502 897,63	n.a.
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	29 866 292,01	16 374 342,32	54,8%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	18 768,59	45 407,31	241,9%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 520 000,00	3 997 836,37	88,4%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	75 000,00	75,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	34 505 060,60	21 995 483,63	63,7%
GASTOS ESTRUTURA / INDIRECTOS			
Outros trabalhos especializados	32 257,32	51 958,97	161,1%
Publicidade, Comunicação e Imagem	10 100,00	507,89	5,0%
Vigilância e segurança	102 683,00	73 100,34	71,2%
Outros Honorários	17 000,04	8 285,01	48,7%
Conservação e reparação	188 077,53	107 422,59	57,1%
Trabalho temporário	20 800,00	0,00	0,0%
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 716,67	2 995,50	110,3%
Livros e documentação técnica	653,58	306,09	46,8%
Material de escritório	16 899,76	11 953,26	70,7%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	6 773,76	4 933,50	72,8%

Deslocações e estadas	5 000,00	892,71	17,9%
Transporte de pessoal	332,64	240,00	72,2%
Rendas e alugueres	292 889,59	215 300,03	73,5%
Comunicação	33 216,62	21 016,25	63,3%
Seguros	27 609,48	20 657,50	74,8%
Contencioso e notariado	66 141,94	827,68	1,3%
Despesas de representação dos serviços	2 479,34	366,63	14,8%
Limpeza, higiene e conforto	41 966,38	26 655,36	63,5%
Outros serviços	500,00	3 754,63	750,9%
Encargos bancários	6 224,26	3 808,48	53,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	884 321,91	554 982,42	62,7%
	35 389 382,51	22 550 466,05	63,7%

n.a. - não aplicável

ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	IGP para 2021	valor executado em 30 de setembro 2021	% de execução
Execução da Obra			
Prestação de Serviços - MGPH	0,00	1 843,62	n.a.
Verba definida no Contrato-Mandato do município	29 866 292,01	16 374 345,99	54,8%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	20 645,45	64 099,17	310,5%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	9 175 705,60	6 762 092,52	73,7%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	737 956,36	2 055 484,06	278,5%
Outros Rendimentos	8 260,06	4 500,61	54,5%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	16 931,86	6 253,58	36,9%
	39 825 791,34	25 268 619,55	63,4%

n.a. - não aplicável

1. BALANÇO INDIVIDUAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

RUBRICAS	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020
ATIVO		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	397 306,67	120 538,06
Ativos intangíveis	204 969,98	362 931,26
Outros ativos financeiros	3 190 989,41	3 058 613,14
	<u>3 793 266,06</u>	<u>3 542 082,46</u>
Ativo corrente		
Inventários	97 694,65	99 068,77
Clientes, contribuintes e utentes	3 833 139,57	1 719 740,71
Estado e outros entes públicos	50 425,34	2 271 616,88
Outras contas a receber	1 772 191,28	3 675 792,23
Diferimentos	54 877,85	117 925,46
Caixa e depósitos	518 026,83	902 562,70
	<u>6 326 355,52</u>	<u>8 786 706,75</u>
Total do ativo	<u><u>10 119 621,58</u></u>	<u><u>12 328 789,21</u></u>
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	113 179,61	111 527,66
Resultados transitados	571 923,51	540 536,41
Resultado líquido do período	-383 038,24	1 184 197,82
Total do Património Líquido	<u>802 064,88</u>	<u>2 336 261,89</u>
PASSIVO		
Passivo não corrente		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	3 159 292,50	3 042 262,75
	<u>3 160 292,50</u>	<u>3 043 262,75</u>
Passivo corrente		
Fornecedores	3 095 543,26	2 619 472,47
Estado e outros entes públicos	101 950,77	121 119,27
Fornecedores de Investimentos	0,00	42 959,96
Outras contas a pagar	2 019 660,22	3 346 087,27
Diferimentos	940 109,95	819 625,60
	<u>6 157 264,20</u>	<u>6 949 264,57</u>
Total do passivo	<u>9 317 556,70</u>	<u>9 992 527,32</u>
Total do capital próprio e do passivo	<u><u>10 119 621,58</u></u>	<u><u>12 328 789,21</u></u>

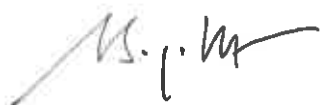
3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

RENDIMENTOS E GASTOS	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020
Vendas	120 590,36	67 805,61
Prestações de serviços	23 081 790,94	22 121 758,23
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2 055 484,06	523 925,98
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-249 678,80	-156 681,39
Fornecimentos e serviços externos	-20 797 889,62	-18 342 811,58
Gastos com pessoal	-2 824 816,06	-2 789 094,11
Transferências e subsídios concedidos	-1 502 897,63	0,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-90 447,27	-98 288,86
Outros rendimentos e ganhos	4 500,61	7 145,28
Outros gastos e perdas	-23 496,11	-31 120,42
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento	-226 859,52	1 302 638,74
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-157 962,77	-125 021,43
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	-384 822,29	1 177 617,31
Juros e rendimentos similares obtidos	6 253,58	11 195,42
Juros e gastos similares suportados	0,00	-286,85
Resultado antes de impostos	-378 568,71	1 188 525,88
Imposto sobre o rendimento	-4 469,53	-4 328,06
Resultado líquido do período	-383 038,24	1 184 197,82

Porto, 14 de dezembro de 2021

O Conselho de Administração,

(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)



(João André Gomes Gonçalves Sendim)



DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO DE GESTÃO

À atenção de:

RSM & Associados – Sroc, Lda

Rua da Saudade, 132 - 3º
4150-682 Porto

Porto, 30 de novembro de 2021

A presente declaração é emitida, no âmbito da análise dos Instrumentos de Gestão Previsional para o período de 2022 a 2026, de acordo com os Estatutos da CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (Domus Social, EM), com vista à emissão do parecer respetivo.

Reconhecemos que é da nossa responsabilidade a preparação e apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP), e nomeadamente quanto aos pressupostos subjacentes, para que as previsões financeiras apresentem, no que de melhor é nosso conhecimento e convicção, a posição financeira, os resultados das operações, o plano de investimento, os movimentos dos fluxos de caixa e equivalentes no período previsto, refletindo a previsão o nosso juízo, baseado nas circunstâncias presentes, sobre as condições esperadas e a nossa atuação futura.

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

- a) Relativamente aos processos judiciais em curso explicitados nas notas explicativas dos IGP, temos a firme convicção de que os desfechos serão favoráveis à Empresa. No entanto, caso a empresa venha a suportar os juros de mora e indemnizações e outros custos, em virtude de decisões desfavoráveis dos referidos litígios, estes serão suportados integralmente pela Câmara Municipal do Porto no período em que ocorrerem.



- b) As transferências financeiras do Município para a Domus Social EM, incluídas nos IGP, nomeadamente no que ao subsídio à exploração respeita, cumprem com o disposto na Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto.
- c) Nos períodos recentes, tem sido incluído nos IGP um subsídio à exploração anual, calculado de acordo com um algoritmo por nós conhecido e com o qual concordamos. O montante computado constitui um direito de crédito da Domus Social EM, sobre ao Município, em razão das obrigações assumidas em contrato programa a celebrar. No entanto, face ao desenvolvimento do negócio, o subsídio à exploração tem sido regularizado no último trimestre do ano, nenhum montante tem sido reconhecido nas demonstrações financeiras, tendo como suporte documental e-mails trocados com o Município, os quais consideramos adequados para todos os efeitos. Não obstante, é nossa firme convicção da sua necessidade, adequação e execução previsível nos IGP em apreciação.

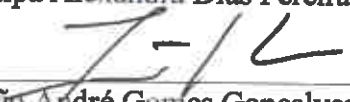
O Conselho de Administração,



(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)



(João André Gomes Gonçalves Sendim)