



2022



Porto. Domus Social

# Relatório de execução dos IGP

31/03/2022



# ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	5
A – EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	6
1 – LAT – LINHA DE APOIO TÉCNICO .....	6
2 – RESPOSTA A PEDIDOS DE EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	7
B– REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	10
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	10
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	13
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	13
4 – INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL .....	14
C – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	14
D – MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	15
III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	17
IV. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO (IGP) DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	19
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DOS CONTRATOS PROGRAMA.....	20
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2022.....	23
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	23
2 – BALANÇO EM 31 DE MARÇO DE 2022.....	25
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2022.....	26

*m*

*F-L*

*X*

## 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 de acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional para o triénio 2022-2024 (IGP), o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e os Contratos Programa para o ano de 2022.

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 31 de Março de 2022, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

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

Merece ainda particular relevo neste relatório o impacto que decorre do grave problema de saúde pública que percorreu 2020, 2021 e 2022 agravado pela disrupção dos mercados de aprovisionamento e logística acentuados ao longo do final do trimestre pelo despoletar do conflito na Ucrânia que ampliou os anteriores impactos na economia nomeadamente nos mercados da indústria da construção civil. A gestão tudo fará para mitigar o eventual impacto negativo das situações excecionais que se vivem e provocaram as roturas anteriormente descritas.

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

Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2022, se mantenha nos níveis correntes de execução. A dotação financeira para suporte a estas ações de manutenção resulta da cobrança de rendas, prevê-se a sua utilização integral e não é expectável quebra significativa no valor cobrado.

Relativamente ao Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas - Contrato de Mandato, que integra obras de 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.

Em 2022, 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 o seu percurso aproximando-se da sua conclusão. Encerrado o ciclo de reabilitação do “envelope” dos edifícios passará a merecer particular atenção 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 31 de março de 2022, sendo de assinalar que o resultado líquido é positivo, diferentemente do período homólogo anterior, em razão de uma execução menos elevada no trimestre em causa, consequência das intervenções de manutenção preventiva que se encontram planeadas mas ainda não executadas, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, equilibrar-se-á assim o resultado líquido com os montantes de 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 573 edifícios com 12 394 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

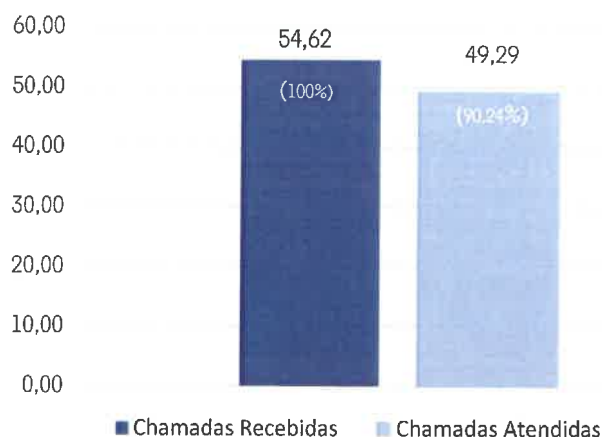
A Domus Social disponibiliza uma Linha de Apoio Técnico (LAT) através de número azul para pedidos de emergência e pequenas intervenções realizados pelos inquilinos. O atendimento é efetuado por técnicos habilitados que esclarecem o inquilino sobre as suas dúvidas e encaminham internamente os seus pedidos.

No quadro seguinte analisa-se o desempenho da LAT em função do número de chamadas recebidas durante o 1.º trimestre de 2022, onde se constata que a média diária de chamadas recebidas é de 54,62 com uma percentagem de 90,24% 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 – 1.º trimestre de 2022	Quantidade		
	Total	%	Média/Dia
Chamadas Recebidas	3 441	100%	54,62
Chamadas Atendidas	3 105	90,24%	49,29
Chamadas Dissuadidas	61	1,77%	0,97
Chamadas Abandonadas	275	7,99%	4,37
Chamadas Abandonadas - 5s	157		2,49
Chamadas Abandonadas - 15s	31		0,49
Chamadas Abandonadas - 30s	17		0,27
Chamadas Abandonadas - 60s	12		0,19
Chamadas Abandonadas - >60s	58		0,92
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	00:00:12		
Tempo médio de conversação	00:02:53		
N.º máximo de chamadas em simultâneo	7		

*Handwritten signature and initials*

### Média Diária



## 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 4 003 intervenções durante o 1.º trimestre de 2022, assim distribuídas:

**a) Por tipo de edifício**

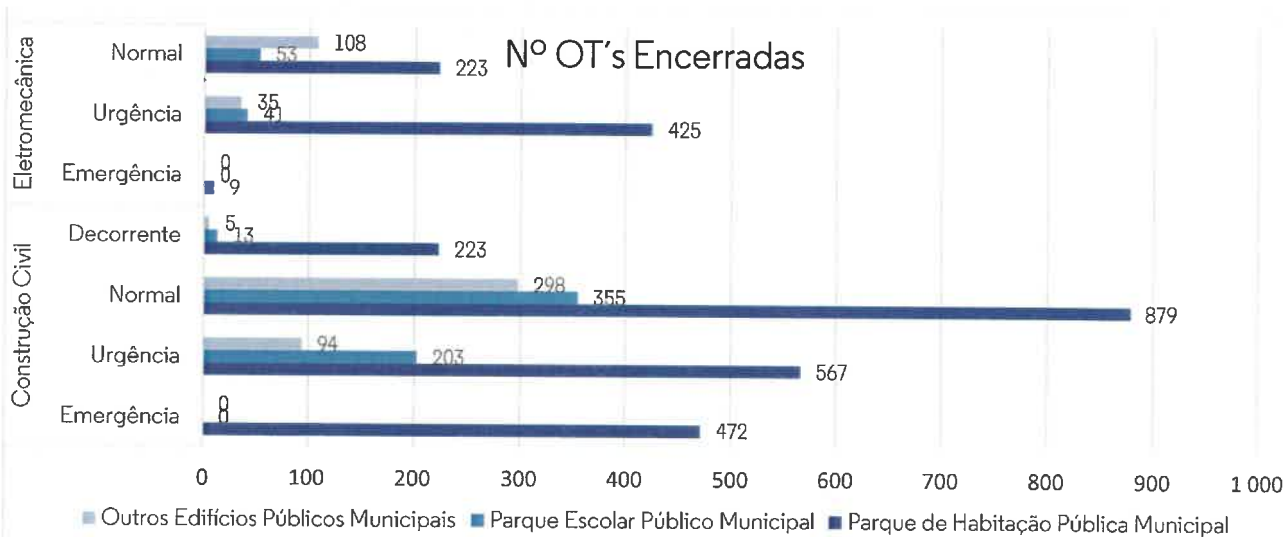
Edifícios	Emergências e Pequenas Intervenções	
	2022	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	2 798	70%
Parque Escolar Público Municipal	665	17%
Outros Edifícios Públicos Municipais	540	13%
<b>Total de intervenções</b>	<b>4 003</b>	<b>100%</b>

*[Handwritten signatures and marks]*



**b) Por níveis de serviço**

Emergências e Pequenas Intervenções – 2022									
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	472	22%	0	0%	0	0%	472	15%
	Urgência	567	27%	203	36%	94	24%	864	28%
	Normal	879	41%	355	62%	298	75%	1 532	49%
	Decorrente	223	10%	13	2%	5	1%	241	8%
<b>Total</b>		<b>2 141</b>		<b>571</b>		<b>397</b>		<b>3 109</b>	
Eletromecânica	Emergência	9	1%	0	0%	0	0%	9	1%
	Urgência	425	65%	41	44%	35	24%	501	56%
	Normal	223	34%	53	56%	108	76%	384	43%
<b>Total</b>		<b>657</b>		<b>94</b>		<b>143</b>		<b>894</b>	



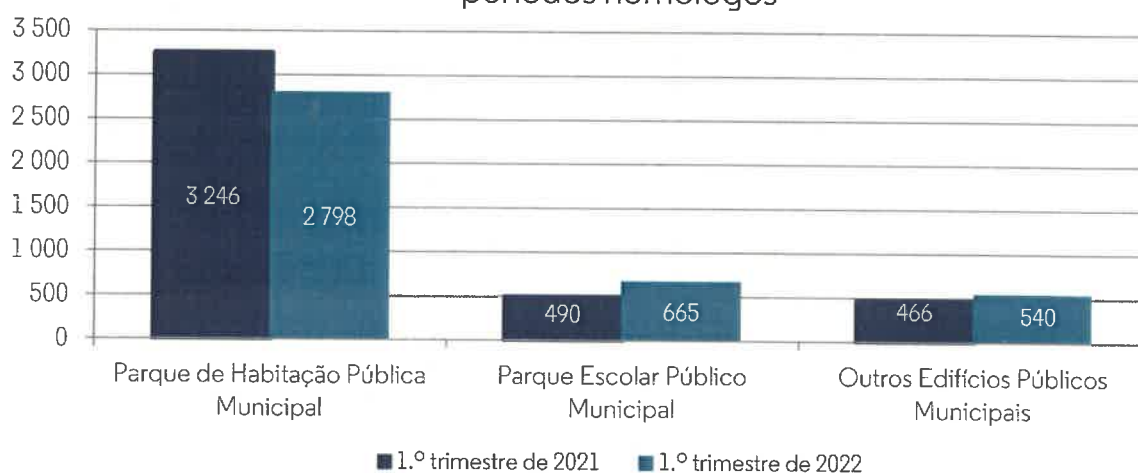
Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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	1.º trimestre de 2021		1.º trimestre de 2022		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	3 246	77%	2 798	70%	-14%
Parque Escolar Público Municipal	490	12%	665	17%	36%
Outros Edifícios Públicos Municipais	466	11%	540	13%	16%
<b>Total de Intervenções</b>	<b>4 202</b>		<b>4 003</b>		<b>-5%</b>

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza a diminuição registada nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2022 versus 2021).

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. Durante o 1.º trimestre de 2022, e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 41 intervenções para o SMPC e 3 intervenções para o DMF.

## B - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS 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.

No 1.º trimestre de 2022, foi concluída a seguinte intervenção, no valor de 1 632 321,15€:

- Cerco do Porto (1 a 3).

Esta obra iniciou-se em 2019 e encontrava-se substancialmente executada no final de 2021.

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 20 516 780,64€, cuja execução no trimestre ascendeu aproximadamente a 3.130.000€:

- Cerco do Porto (7, 8, 10, 16, 17, 19, 20);
- Falcão (10; 12 a 15);
- Maceda (construção nova);
- Pasteleira;
- São João de Deus (2ª Fase);
- Rua da Arménia/Miragaia, 73/56 e 75/58;
- Rua da Vitória, 281 e 283;
- Rua do Dr. Barbosa de Castro, 10 a 14.

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas, cujo valor de investimento previsto ascende a 5 918 000,00€:

- Contumil, 1 e 3;
- Cerco do Porto (13, 24 e 26);
- Fonte da Moura (1 a 3, 7 a 16, 27 e 28);
- Pio XII;
- Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 36.

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

- Bom Sucesso;
- Fernão de Magalhães (1 a 11; 18);
- Colónia Operária de Viterbo Campos;
- Pêgo Negro;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45.

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

- Cerco do Porto (5, 6, 9, 21, 22 e 30);
- Bairro Social da Arrábida;
- Rua de São Brás, 251 a 261 e 263;
- Rua de São Miguel, 45 a 51.

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€, sem execução em 2022. 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

Durante o 1.º trimestre de 2022 foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 88 habitações (24 T1, 35 T2, 26 T3 e 3 T4), sendo todas elas do parque clássico de habitação social.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 88 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	1	Francois	5
Aldoar	4	Ilhéu	1
Bom Pastor	2	Mouteira	3
Campinas	12	Outeiro	5
Carvalhido	2	Pasteleira	2
Cerco do Porto	12	Pasteleira (Agrupamento)	2
Dr. Nuno Pinheiro Torres	9	Pereiró	2
Duque de Saldanha	1	Regado	8
Eng.º Machado Vaz	2	Santa Luzia	2
Falcão	3	São Roque da Lameira	2
Fernão de Magalhães	1	Vale Formoso	1
Fonte da Moura	6		

O valor de reabilitação de casas devolutas concluídas no 1.º trimestre ascende a 735 317,10€, correspondendo a 88 fogos com um custo médio de 8 350€/fogo. A execução neste trimestre é de aproximadamente 608.000€.

Estão em execução 67 fogos, com valor adjudicado de 476 775,95€.

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

Foram concluídas, durante o 1.º trimestre de 2022, as seguintes empreitadas, no valor de 59 741,23€:

Locais	Descrição da intervenção
Ceco do Porto, edifício 2, Loja 4	Remodelação da loja
Vale Formoso	Correção de patologias de construção nos edifícios

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, no valor de 12 080,97€:

Locais	Descrição da intervenção
Rua da Fonte Taurina, 6	Manutenção das zonas comuns

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada, de valor estimado de 17 490,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Fernão de Magalhães	Colocação de molas aéreas e palas nas entradas

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

Durante o 1.º trimestre de 2022, foram executadas 71 adaptações de instalações sanitárias no valor de 61 245,17€, correspondendo a um custo unitário de 862,61€.

A decorrer encontram-se obras referentes a 13 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 18 800,00€.

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

Foi concluída, durante o 1.º trimestre de 2022, a seguinte empreitada, no valor de 22 230,58€:

Escolas	Descrição da intervenção
Costa Cabral	Impermeabilização da cobertura da biblioteca e átrio

Encontra-se em concurso a seguinte empreitada, de valor estimado de 16 200,00€:

Escolas	Descrição da intervenção
Fonte da Moura	Substituição de elementos em zinco por chapa zincada e ou PVC

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

Durante o 1.º trimestre de 2022, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas as seguintes empreitadas, de valor global de 148 307,29€:

Locais	Descrição da intervenção
Casa de Ponto da Direita de Campinas	Requalificação da casa de ponto
Espaço Raiz, Avenida Vasco da Gama	Substituição do revestimento da cobertura
Ordem de Nossa Senhora das Candeias	Impermeabilização de terraço
Rua São Dionísio	Reparações pontuais e entaipamento dos vãos do edifício

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global igual a 2 016 304,85€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Abrigo dos pequeninos	Requalificação do abrigo dos pequeninos para as Reservas Municipais
Horto Municipal	Construção do ramal de saneamento
Oficinas Municipais do Carvalhido	Ampliação dos Banheiros Gerais

Encontram-se em contratação as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 382 500,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Casa de Ponto de Bom Sucesso	Requalificação da casa de ponto
Casa Tait	Reformulação do sistema de aquecimento
Paços do Concelho	Reabilitação parcial da torre do edifício

#### 4 - INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL

Encontram-se em contratação as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 685 000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Pasteleira	Sala de consumo vigiado
Unidade Empresarial de Paranhos	Reabilitação e adaptação

#### 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, no 1.º trimestre de 2022 foram concluídas 41 intervenções para o SMPC e 3 intervenções para a DMF.

Encontra-se atualmente em execução a empreitada “Reabilitação do Agrupamento Habitacional das Condominhas”, nos edifícios A1/C6, B2/C4, C5/B3, B1, C1, C2, C3, C7 com um valor adjudicado de 1 504 404,62€. Esta contratação vem na sequência da deliberação da proposta NUD/49669/2021/CMP, de 10

*[Handwritten signatures and marks on the right margin]*

de fevereiro de 2021, 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

Durante o ano de 2022 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)				Despesa 2022
Tipo	Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais		
AVAC	936	0	235	701	8 488,56€	
Elevadores e Ascensores	143	56	32	55	4 130,00€	
Geradores	9	1	1	7	0€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	80	31	18	31	0€	
Instalações Elétricas	7	-	-	7	7 816,66€	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2 106	164	828	1 114	32 153,11€
	SADI	118	20	49	49	
	SADIR	97	-	47	50	
	CCTV	17	-	-	17	
SADEI	8			8		

*Handwritten signatures and marks on the right side of the page.*



No 1.º trimestre de 2022 verificou-se um aumento de cerca de 16% nos custos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Custos com Manutenção Corretiva			
Contrato	1.º trimestre de 2021	1.º trimestre de 2022	Variação (%)
AVAC	180,00 €	12 817,90€	7 021%
Elevadores e Ascensores	14 201,65€	5 404,30€	-62%
Grupos Pressurização e Bombagem	1 317,72€	11 654,37€	784%
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	13 011,87€	3 289,50€	-75%
<b>Total</b>	<b>28 711,24€</b>	<b>33 166,07€</b>	<b>16%</b>

Durante o 1.º trimestre de 2021, devido ao contexto pandémico, houve retração na execução de alguns trabalhos corretivos, nomeadamente em sistemas de AVAC e nos Grupos de Pressurização e Bombagem.

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, durante o 1.º trimestre de 2022, os custos associados foram os seguintes:

Custos com Manutenção Corretiva	
Fora de contrato	2022
AVAC	668,99€
Elevadores e Ascensores	5 524,86€
Grupos de Pressurização e Bombagem	0,00€
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	1 323,54€
<b>Total</b>	<b>7 517,39€</b>

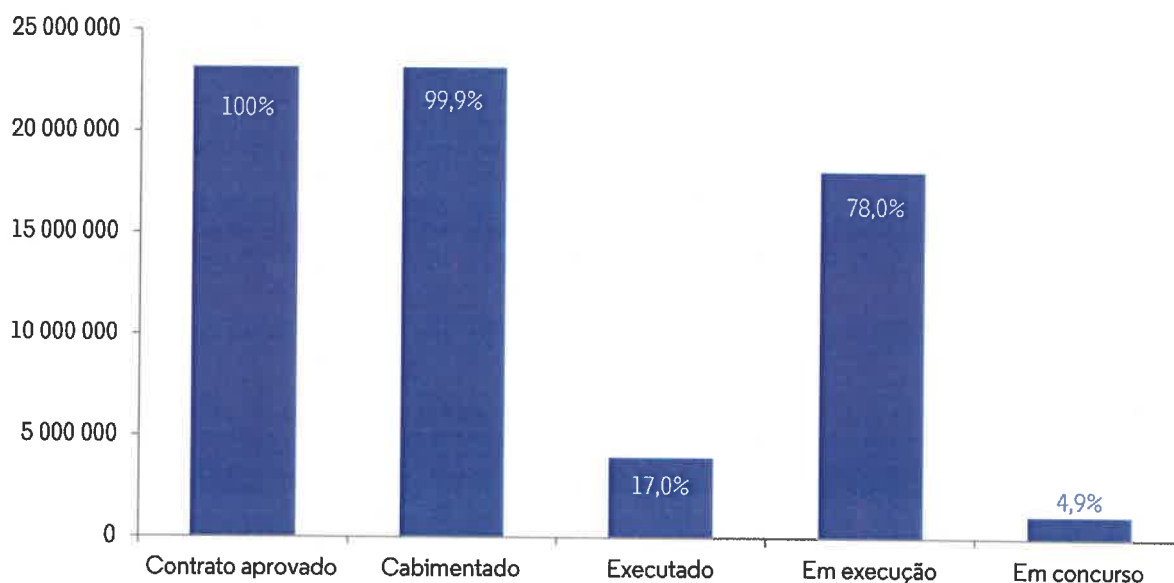


### III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO

Focalizando a análise, como se pretende, no nível de execução dos IGP, apresentamos as seguintes conclusões em 31 de março:

- Cabimentadas 99,9% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 95,0% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 17,0%.

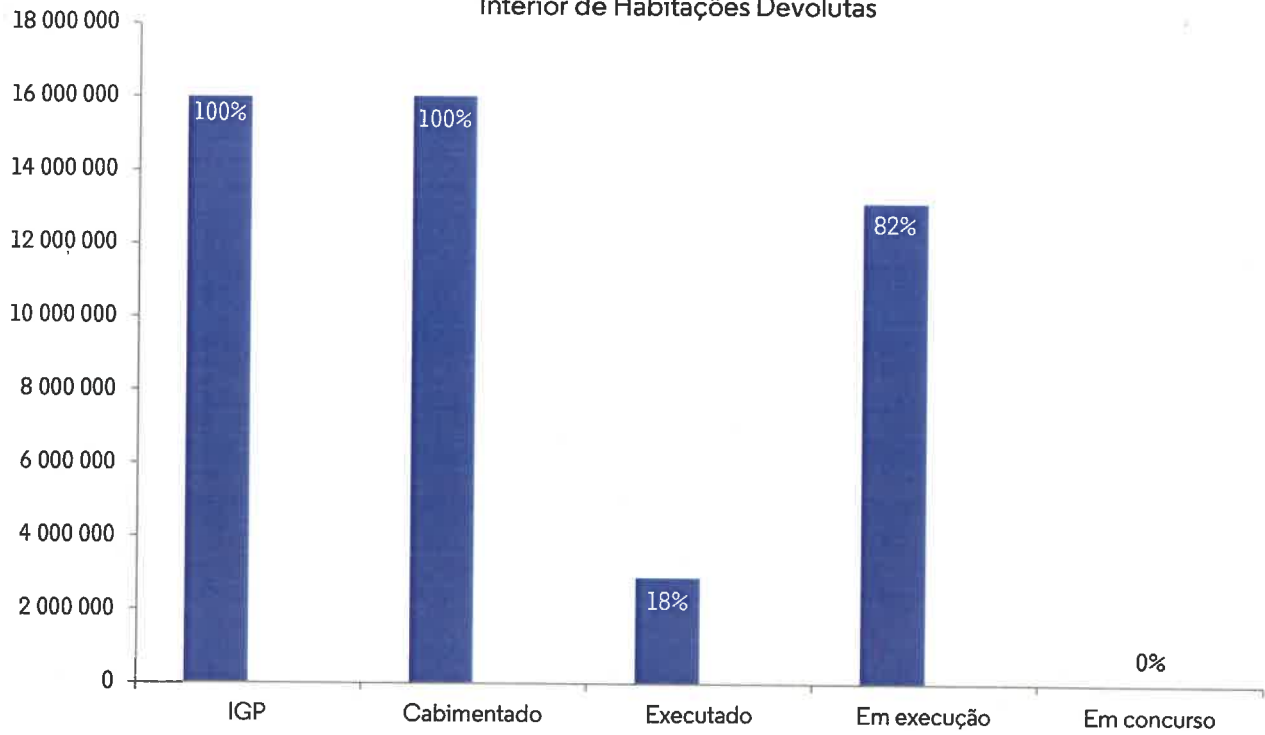
Apresenta-se de seguida um gráfico que ilustra a execução do contrato de manutenção, edifícios e infraestruturas até ao fim do terceiro trimestre.



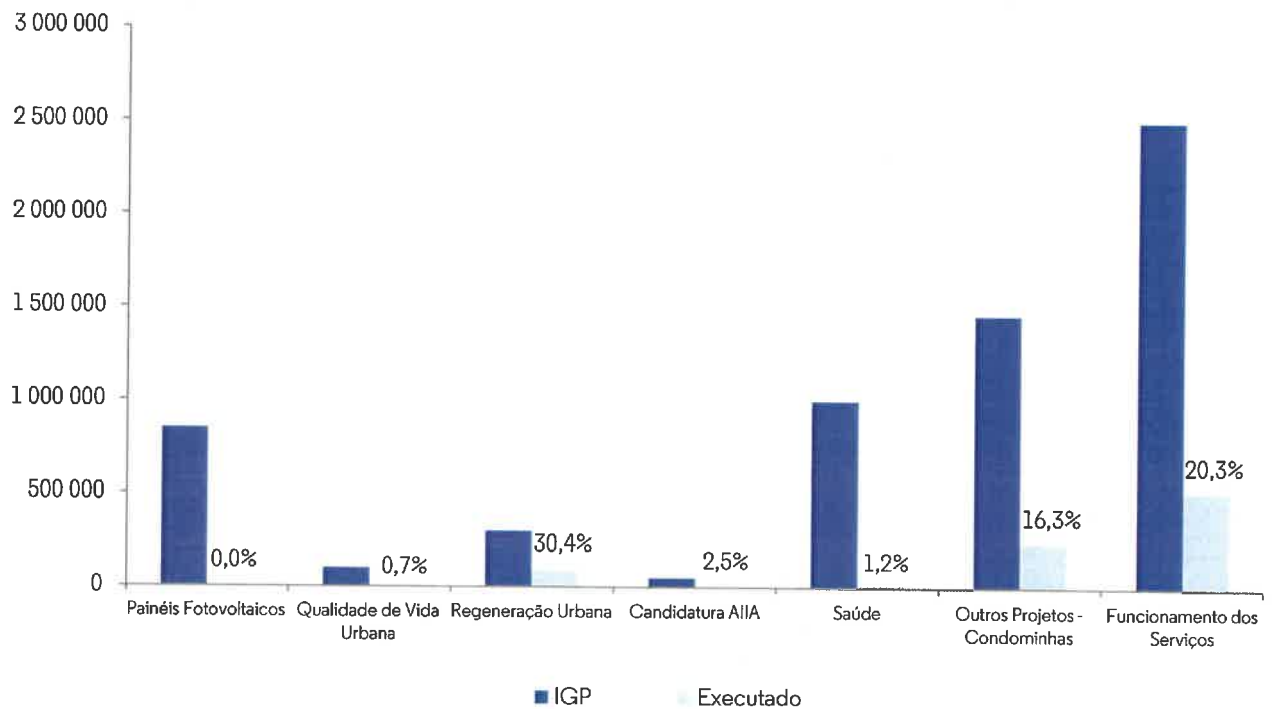
O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.

*Handwritten signature and initials.*

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



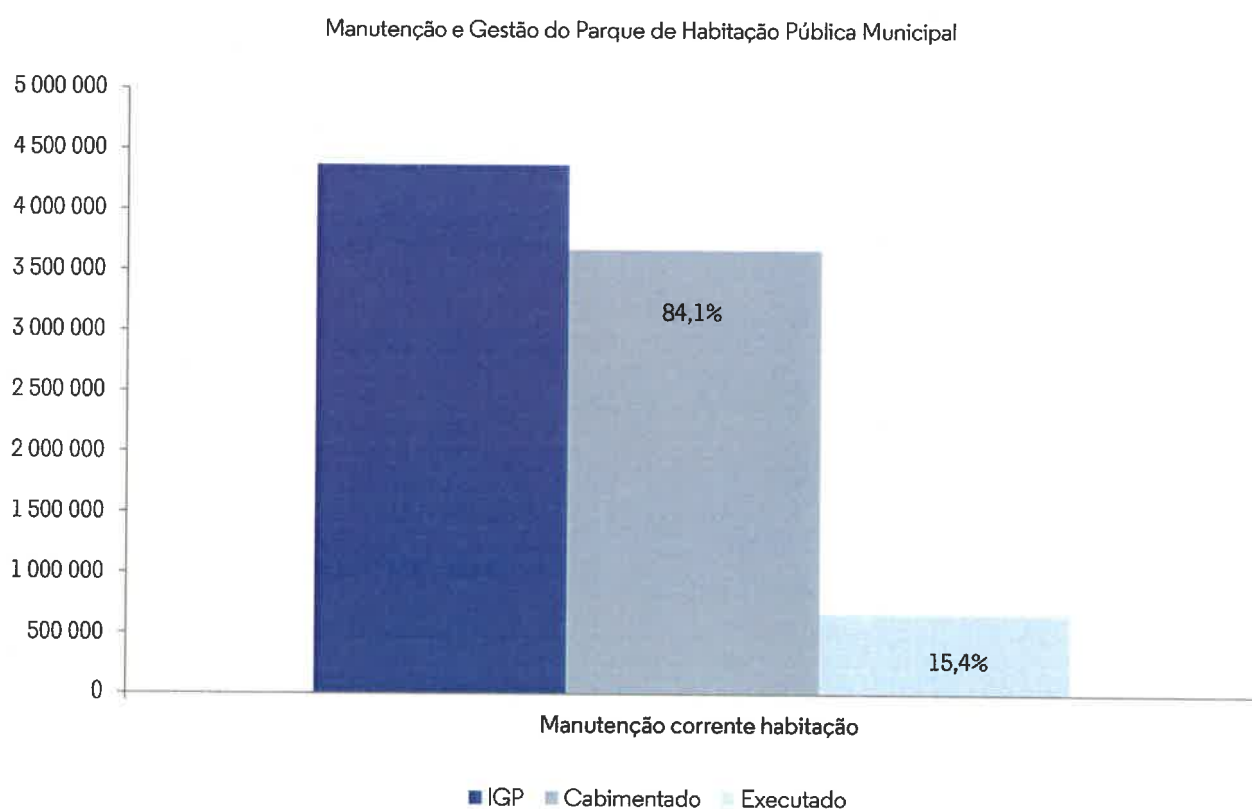
### Outros serviços para a CMP



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

O gráfico seguinte representa o compromisso e execução dos IGP no final do primeiro trimestre do ano.

O resultado líquido é positivo, diferentemente do período homólogo anterior, em razão de uma execução menos elevada no trimestre em causa, consequência das intervenções de manutenção preventiva que se encontram planeadas mas ainda não executadas, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, equilibrar-se-á assim o resultado líquido com os montantes de rendas a receber nos restantes trimestres do ano.



*(Assinaturas manuscritas)*

## V. INDICADORES DO DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DOS CONTRATOS PROGRAMA

Nos Contratos Programas, outorgados entre a Domus Social e o Município do Porto, foram definidos os indicadores de desempenho organizacional, eficácia e eficiência para o ano 2022.

O desempenho organizacional da Domus Social nos capítulos da “Habitação Social”, “Educação”, “Regeneração 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 (IGP). De facto, nas outras rubricas orçamentais (IGP) a Domus Social 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 2022, através dos quadros seguintes:

## INDICADORES DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA:

### Manutenção corrente (Pequenas Intervenções)

Grupo de Processos	Processo Pequenas Intervenções		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	31 de março de 2022	
	Nome	Nível					Coordenação	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	472	93%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					9	100%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			864	83%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					501	75%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			1532	88%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					384	82%

### Contrato "Porto Solidário"

Garantir o pagamento do apoio entre os dias 5 e 8 de cada mês

Cumprimento do nº 1 do artigo 12º do Regulamento do Programa, que prevê o pagamento entre os dias 5 e 8 de cada mês, por referência aos candidatos que apresentem recibo.

Nível objetivo	Taxa de execução do programa			resultado 1T 2022
	ineficaz	eficaz	muito eficaz	
	< 85%	≥ 85% e < 95%	≥ 95%	100%

### Auditoria a processos em curso suspensos

Auditar mensalmente todos os processos cujo pagamento se encontra suspenso do direito ao apoio, cessando o direito dos beneficiários que não façam prova do pagamento ao senhorio, no prazo previsto no nº 2 do artigo 12º do Regulamento.

Nível objetivo	Taxa de execução do programa			resultado 1T 2022
	ineficaz	eficaz	muito eficaz	
	< 80%	≥ 80% e < 90%	≥ 90%	100%

*[Handwritten signatures and initials]*

## VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2022

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

#### ESTRUTURA DE GASTOS

COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS DE ESTRUTURA	IGP para 2022	valor executado em 31 de março 2022	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	4 319 414,63	962 601,88	22,3%
Fornecimentos e serviços externos	873 941,75	211 893,17	24,2%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	300 690,35	52 862,93	17,6%
Perdas por imparidade	98 519,68	38 362,75	38,9%
Outros gastos	33 728,33	7 647,62	22,7%
subtotal	<b>5 626 294,75</b>	<b>1 273 368,35</b>	<b>22,6%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	6 067,54	1 611,56	26,6%
	<b>5 632 362,30</b>	<b>1 274 979,91</b>	<b>22,6%</b>

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	IGP para 2022	valor executado em 31 de março 2022	% de execução
TRANSF. E SUBSÍDIOS CONCEDIDOS - PORTO SOLIDÁRIO	2 650 000,00	603 281,16	22,8%
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	22 952 211,02	3 964 020,58	17,3%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	66 336,44	28 863,21	43,5%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 370 000,00	671 030,23	15,4%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	25 000,00	25,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	<b>30 138 547,45</b>	<b>5 292 195,18</b>	<b>17,6%</b>
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS			
Outros trabalhos especializados	103 485,63	39 158,76	37,8%
Publicidade, Comunicação e Imagem	4 407,44	454,82	10,3%
Vigilância e segurança	101 957,28	25 489,32	25,0%
Outros Honorários	17 100,00	3 369,97	19,7%
Conservação e reparação	210 173,93	41 678,44	19,8%
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 926,67	868,03	29,7%
Livros e documentação técnica	1 753,72	62,13	3,5%
Material de escritório	15 930,52	4 352,84	27,3%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	6 244,43	1 481,47	23,7%
Deslocações e estadas	5 000,00	1 215,08	24,3%
Transporte de pessoal	332,97	90,00	27,0%



Rendas e alugueres	294 961,86	71 306,01	24,2%
Comunicação	31 592,64	6 477,17	20,5%
Seguros	29 589,75	5 799,64	19,6%
Contencioso e notariado	1 516,20	565,36	37,3%
Despesas de representação dos serviços	602,00	30,41	5,1%
Limpeza, higiene e conforto	34 983,62	8 798,47	25,2%
Outros serviços	500,00	353,20	70,6%
Encargos bancários	883,08	342,05	38,7%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	873 941,75	211 893,17	24,2%
	31 012 489,21	5 504 088,35	17,7%

n.a. - não aplicável

## ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	IGP para 2022	valor executado em 31 de março 2022	% de execução
Execução da Obra			
Verba definida no Contrato-Mandato do município	22 952 211,02	3 964 019,03	17,3%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	72 970,08	33 592,04	46,0%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	9 175 705,60	2 271 295,18	24,8%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	3 574 817,72	835 324,96	23,4%
Outros Rendimentos	6 054,82	1 581,79	26,1%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	9 924,23	1 914,62	19,3%
	<b>35 791 683,47</b>	<b>7 107 727,62</b>	<b>19,9%</b>

n.a. - não aplicável



## 2. BALANÇO INDIVIDUAL EM 31 DE MARÇO DE 2022

RUBRICAS	31 de março de 2022	31 de março de 2021
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	408 509,81	387 373,77
Ativos intangíveis	142 033,15	283 275,26
Outros ativos financeiros	3 265 891,18	2 973 854,79
	<u>3 816 434,14</u>	<u>3 644 503,82</u>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	91 765,90	84 437,56
Clientes, contribuintes e utentes	2 560 444,45	3 628 415,05
Estado e outros entes públicos	58 776,14	708 470,62
Outras contas a receber	1 967 374,08	2 128 435,08
Diferimentos	145 047,47	157 155,64
Caixa e depósitos	1 608 318,06	1 049 131,92
	<u>6 431 726,10</u>	<u>7 756 045,87</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>10 248 160,24</u></u>	<u><u>11 400 549,69</u></u>
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	113 179,61	113 179,61
Resultados transitados	606 247,96	571 923,51
Resultado líquido do período	540 552,53	-427 228,36
<b>Total do Património Líquido</b>	<u>1 759 980,10</u>	<u>757 874,76</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	3 231 332,42	2 954 019,44
	<u>3 232 332,42</u>	<u>2 955 019,44</u>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	1 718 462,31	4 472 109,24
Estado e outros entes públicos	107 029,21	99 240,32
Fornecedores de investimentos	0,00	5 576,70
Outras contas a pagar	2 322 325,89	2 287 426,22
Diferimentos	1 108 030,31	823 303,01
	<u>5 255 847,72</u>	<u>7 687 655,49</u>
<b>Total do Passivo</b>	<u>8 488 180,14</u>	<u>10 642 674,93</u>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>	<u><u>10 248 160,24</u></u>	<u><u>11 400 549,69</u></u>

*(Handwritten signatures and initials)*

### 3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2022

RENDIMENTOS E GASTOS	1º trimestre de 2022	1º trimestre de 2021
Vendas	25 736,65	49 902,93
Prestações de serviços	6 243 169,60	7 392 005,61
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	835 324,96	184 253,22
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-64 185,75	-95 021,05
Fornecimentos e serviços externos	-4 836 621,44	-6 885 539,61
Gastos com pessoal	-962 601,88	-970 376,88
Transferências e subsídios concedidos	-603 281,16	0,00
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-38 362,75	-47 209,55
Provisões (aumentos/reduções)		
Outros rendimentos e ganhos	1 581,79	1 334,12
Outros gastos e perdas	-7 647,62	-6 498,96
<b>Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento</b>	<b>593 112,40</b>	<b>-377 150,17</b>
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-52 862,93	-50 956,26
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>	<b>540 249,47</b>	<b>-428 106,43</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	1 914,62	2 319,08
Juros e gastos similares suportados	0,00	0,00
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>542 164,09</b>	<b>-425 787,35</b>
Imposto sobre o rendimento	-1 611,56	-1 441,01
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>540 552,53</b>	<b>-427 228,36</b>

Porto, 07 de junho de 2022

O Conselho de Administração,

  
(Albino Pedro Pereira Baganha)

  
(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

  
(João André Gomes Gonçalves Sendim)