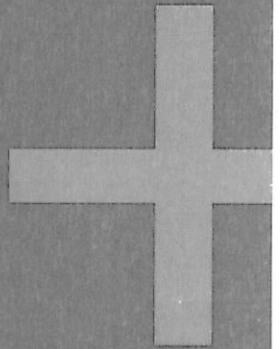


2023



Porto. Domus Social

# Relatório de execução dos IGP

31/03/2023



# ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	4
EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	5
REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	8
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	8
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	11
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	11
4 – INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL.....	12
REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	12
MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	13
III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	15
IV. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO (IGP) DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	17
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DOS CONTRATOS PROGRAMA.....	19
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2023.....	21
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	21
2 – BALANÇO EM 31 DE MARÇO DE 2023.....	23
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023.....	24

## 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

BI – Brigadas de Intervenção

DM – Direção de Manutenção

DO – Direção de Projetos e Obras

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

SAD EI – 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 2023-2027 (IGP), o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e os Contratos Programa para o ano de 2023.

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 2023, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

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

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

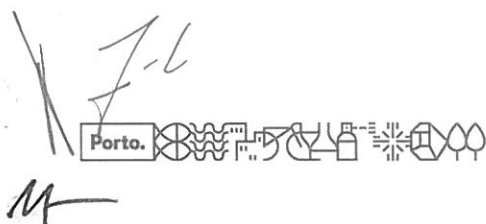
Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2023, se mantenha nos níveis correntes de execução. A dotação financeira para suporte a estas ações de manutenção resulta da cobrança de rendas, prevê-se a sua utilização integral 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 2023, 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 2023, sendo de assinalar que o resultado líquido é negativo, diferentemente do período homólogo anterior, em razão de uma execução mais elevada no trimestre em causa, consequência das intervenções de manutenção preventiva que se encontram em curso e transitam de 2022, 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.



Porto.

## II. A ATIVIDADE

O objetivo base fixado nos IGP para a DPO e DM 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 DPO, nomeadamente:

- Reabilitar os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal e outro Património Edificado Público Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque de Habitação Pública Municipal;
- Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex - FDZHP);

e, da DM, nomeadamente:

- 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 DPO e DM é a manutenção e conservação dos imóveis habitacionais e não habitacionais sob sua gestão. Este património é essencialmente constituído por:

- Parque de Habitação Pública Municipal, representado por 565 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.
- Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 150 edifícios, que contempla 64 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância, Escolas do Ensino Básico e Secundário) e 86 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A DM é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 141 elevadores e ascensores, 2.200 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 117 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 97 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 78 grupos de pressurização e bombagem, entre outros. A DM é também responsável pelos

sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 19 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 16 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

## EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES

Em resposta aos pedidos efetuados através da LAT (pelos inquilinos do Parque de Habitação Pública Municipal) e também do Portal Extranet (pelos interlocutores do Parque Escolar Público Municipal e dos Outros Edifícios Públicos Municipais), as Brigadas de Intervenção (BI) executam as operações necessárias, que podem ser no âmbito de Construção Civil ou de Eletromecânica.

Foram concluídas 4 647 intervenções no 1.º trimestre de 2023, assim distribuídas:

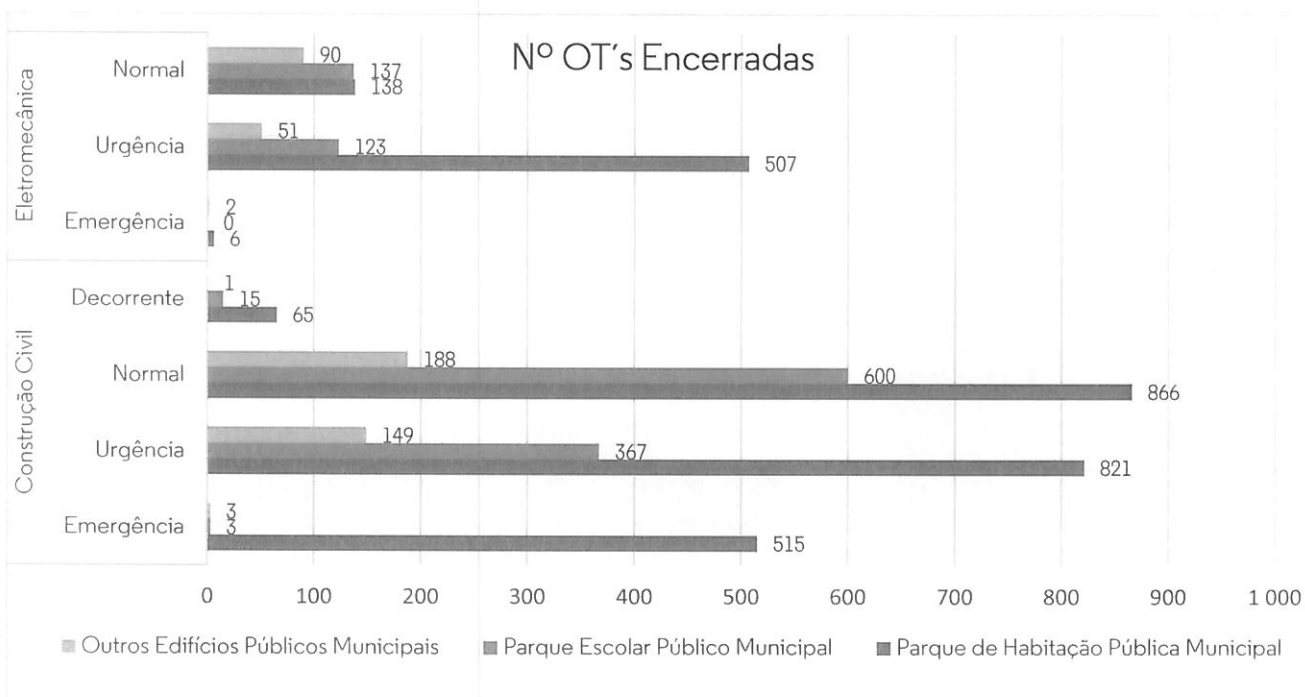
### a) Por tipo de edifício

Emergências e Pequenas Intervenções		
Edifícios	1.º trimestre de 2023	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	2 918	63%
Parque Escolar Público Municipal	1 245	27%
Outros Edifícios Públicos Municipais	484	10%
<b>Total de intervenções</b>	<b>4 647</b>	<b>100%</b>

### b) Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções – 1.º trimestre de 2023									
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	515	22,7%	3	0,3%	3	0,9%	521	14,5%
	Urgência	821	36,2%	367	37,3%	149	43,7%	1 337	37,2%
	Normal	866	38,2%	600	60,9%	188	55,1%	1 654	46,0%
	Decorrente	65	2,9%	15	1,5%	1	0,3%	81	2,3%
<b>Total</b>		<b>2 267</b>		<b>985</b>		<b>341</b>		<b>3 593</b>	
Eletromecânica	Emergência	6	0,9%	0	0,0%	2	1,4%	8	0,8%

	Urgência	507	77,9%	123	47,3%	51	35,7%	681	64,6%
	Normal	138	21,2%	137	52,7%	90	62,9%	365	34,6%
<b>Total</b>		<b>651</b>		<b>260</b>		<b>143</b>		<b>1 054</b>	



Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

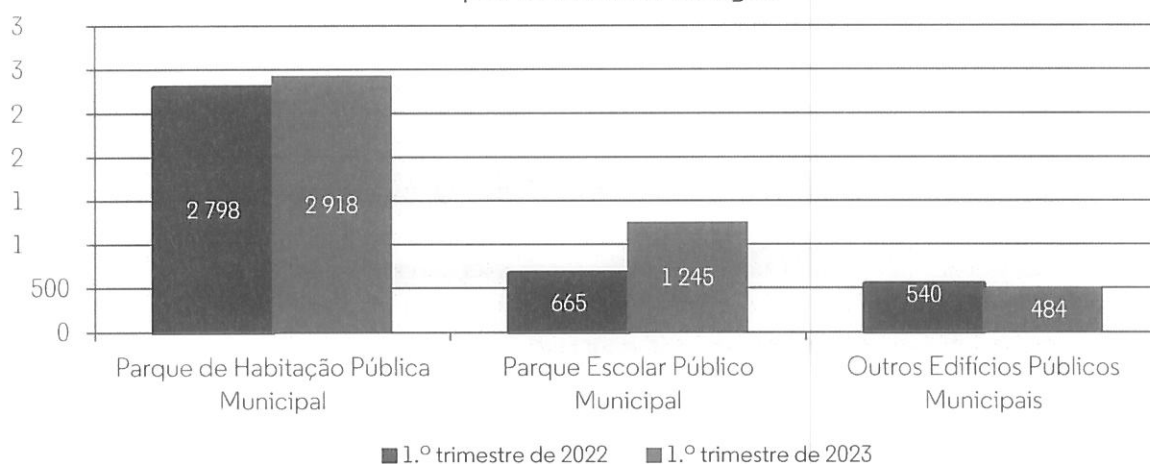
- 24 horas para a resolução de situações de emergência;
- 15 dias úteis para a resolução de situações de urgência;
- 30 dias úteis para a resolução de situações consideradas normais;

Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos					
Edifícios	1.º T 2022		1.º T 2023		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	2 798	69,9%	2 918	62,8%	4,3%
Parque Escolar Público Municipal	665	16,6%	1 245	26,8%	87,2%

Outros Edifícios Públicos Municipais	540	13,5%	484	10,4%	-10,4%
Total de Intervenções	4 003		4 647		16,1%

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza a variação registada nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2023 *versus* 2022).

### Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos



Para além destas intervenções realizadas pelas BI da Direção de Manutenção, 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 2023, e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 41 intervenções para o SMPC e 1 intervenção para o DMF.





## 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.

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor global de 11 413 455,78€:

- Cerco do Porto (5, 6 e 9, 21, 22 e 30);
- Cerco do Porto (13, 24 e 26);
- Fonte da Moura (1 a 3, 7 a 16, 27 e 28);
- Pasteleira (16; 23 a 27);
  
- Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 38;
- 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 6 040 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida;
- Colónia Operária de Viterbo Campos;
- Fernão de Magalhães (5);
  
- Rua de António Cândido, 214 a 216;
- Rua de São Miguel, 45 a 51;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45.

Encontram-se concluídos os projetos de reabilitação seguintes:

- Bom Sucesso;
- Condominhas (A2, B4 e B5);
- Fernão de Magalhães (1 a 4; 6 a 11 e 18).

Encontram-se em elaboração os projetos de reabilitação seguintes:

- Bairro da Tapada;
- Eirinhas;
- Rua de Cimo de Vila, 109 a 113;
- Rua de Santos Pousada, 1073;
- Rua de São Brás, 251 a 261 e 263;
- Rua dos Plátanos – Bairro do Património dos Pobres.

Encontram-se em contratação as empreitadas de intervenção no espaço público de Agra do Amial e nos Muros de Contenção da Maceda.

Em elaboração estão os projetos de intervenção no espaço público dos seguintes bairros:

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

### MANUTENÇÃO PREVENTIVA DOS EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

A manutenção dos edifícios tem como principal objetivo a correção de pequenas deficiências decorrentes do uso, das ações exteriores e do envelhecimento natural dos materiais e elementos construtivos, sendo a combinação de todas as ações técnicas, administrativas e de gestão, durante o ciclo de vida de um bem, destinadas a mantê-lo ou repô-lo num estado em que ele pode desempenhar a função requerida.<sup>1</sup>

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global igual a 1 356 754,38€:

- Contumil, 1 e 3;
- Pio XII.

### REABILITAÇÃO INTERIOR DE CASAS DEVOLUTAS

Durante o 1.º trimestre de 2023, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 67 habitações (15 T1, 29 T2, 18 T3 e 5 T4), sendo que 62 são habitações do parque clássico de habitação social e 5 são casas do parque não clássico, simplificadaamente designadas por casas do Património.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 62 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

Locais	n.º	Locais	n.º
Aldoar	1	Fontainhas	1
Bom Pastor	1	Francos	1
Campinas	7	Lagarteiro	1
Carvalhido	3	Monte da Bela	1
Central de Francos	1	Monte de São João	1
Cerco do Porto	9	Mouteira	1
Contumil	1	Pasteleira	4

<sup>1</sup> Definição da Norma NP 4483:2009

Locais	n.º	Locais	n.º
Dr. Nuno Pinheiro Torres	2	Pasteleira (Agrupamento)	8
Duque de Saldanha	1	Ramalde	2
Eng.º Machado Vaz	2	Regado	8
Falcão	1	São Roque da Lameira	2
Fernão de Magalhães	1	Santa Luzia	2

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

Local	Nº	Habitação
Escada do Barredo		62
Praça da Ribeira	20	M
Rua da Reboleira	23A	1.ºEsq
Rua da Fonte Taurina	88	3.º
Rua de São Bento da Vitória	64	3.ºEsq

O valor de execução global, referente aos 67 fogos, foi de 938 186,27€, o que corresponde a um custo de 14 002,78€ por fogo.

Estão em execução 43 fogos, com valor adjudicado de 563 017,66€.

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

Foi concluída, durante o 1.º trimestre de 2023, a seguinte empreitada, no valor de 21 810,70€:

Locais	Descrição da intervenção
Cerco do Porto, edifício 2, loja 6	Remodelação do espaço "Associação Portuguesa de Insuficientes Renais"

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, de valor igual a 298 400,00€:

Escolas	Descrição da intervenção
Pasteleira	Colocação de armários técnicos para infraestruturas e de portas de encerramento das galerias dos edifícios

Encontra-se em concurso a seguinte empreitada, de valor global estimado de 150 000,00€:

Escolas	Descrição da intervenção
Falcão, 1 a 9	Correção de anomalias e restabelecimento de coretes

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

Durante o 1.º trimestre de 2023, foram executadas 25 adaptações de instalações sanitárias no valor de 31 879,67€, correspondendo a um custo unitário de 1 275,19€.

A decorrer ou em contratação encontram-se obras referentes a 39 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 63 800,00€.

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

Foram concluídas, durante o 1.º trimestre de 2023, as seguintes empreitadas, de valor global de 58 253,99€:

Escolas	Descrição da intervenção
Covelo	Substituição da impermeabilização da cobertura do refeitório, sala de educação física e cozinha
S. João de Deus	Reabilitação da sala 4 e reparação de fachadas

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global igual a 297 642,19€:

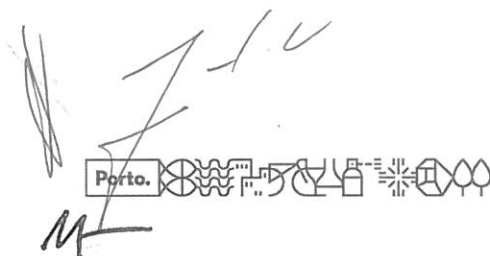
Escolas	Descrição da intervenção
Bom Pastor	Construção de recreio coberto
Cerco	Reabilitação da escola

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 58 000,00€:

Escolas	Descrição da intervenção
Bandeirinha	Correção de patologias nos muros e pavimento do recreio
Constituição	Substituição ou beneficiação de caixilharias interiores, armários e rodapés das salas

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

Durante o 1.º trimestre de 2023, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 114 071,16€, e das quais se destacam:



Locais	Descrição da intervenção
Palacete Viscondes de Balsemão	Restauro do teto do Salão nobre
Rua São Sebastião n.º 43 e Pena Ventosa n.º 46	Reabilitação do R/C do edifício

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global igual a 2 535 757,85€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Abrigo dos pequeninos	Requalificação do abrigo dos pequeninos para as Reservas Municipais
Casa-Museu Marta Ortigão Sampaio	Reabilitação e beneficiação parcial do conjunto edificado composto pelo edifício de habitação coletiva e pela Casa-Museu
Oficinas Municipais do Carvalhido	Ampliação dos Balneários Gerais

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada de valor estimado de 120 000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Casa dos 24 - Museu da Cidade	Intervenções de Manutenção

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

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, de valor igual a 618 056,42€:

Locais	Descrição da intervenção
Unidade Empresarial de Paranhos	Reabilitação e Adaptação na Unidade Empresarial de Paranhos

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada, de valor estimado igual a 700 000,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Cerco do Porto	Requalificação do edifício 'Espaço Todos'

#### 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, durante o 1.º trimestre de 2023, foram concluídas 41 intervenções para o SMPC e 1 intervenção para a DMF.

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

## MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS

Durante o 1.º trimestre de 2023 foram implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) para os 64 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 86 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 2023
AVAC	2 306	0	717	1589	15 885,44€
Elevadores e Ascensores	141	57	31	53	4 478,64€
Geradores	9	1	1	7	0€
Grupos de Pressurização e Bombagem	78	33	18	27	0€
Instalações Elétricas	12	-	-	12	10 911,98€
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2 200	178	836	31 534,62€
	SADI	117	20	49	
	SADIR	97	1	49	

	CCTV	17	-	-	17	
	SADEI	8			8	

Durante o 1.º trimestre de 2023 verificou-se um aumento de 106% 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 T 2022	1.º T 2023	Variação (%)
AVAC	12 817,90€	15 833,79€	23,5%
Elevadores e Ascensores	5 404,30€	38 267,58€	608,1%
Grupos Pressurização e Bombagem	11 654,37€	6 231,48€	-46,5%
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	3 289,50€	7 820,05€	137,7%
<b>Total</b>	<b>33 166,07€</b>	<b>68 152,90€</b>	<b>105,5%</b>

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, durante o 1.º trimestre de 2023, os custos associados foram os seguintes:

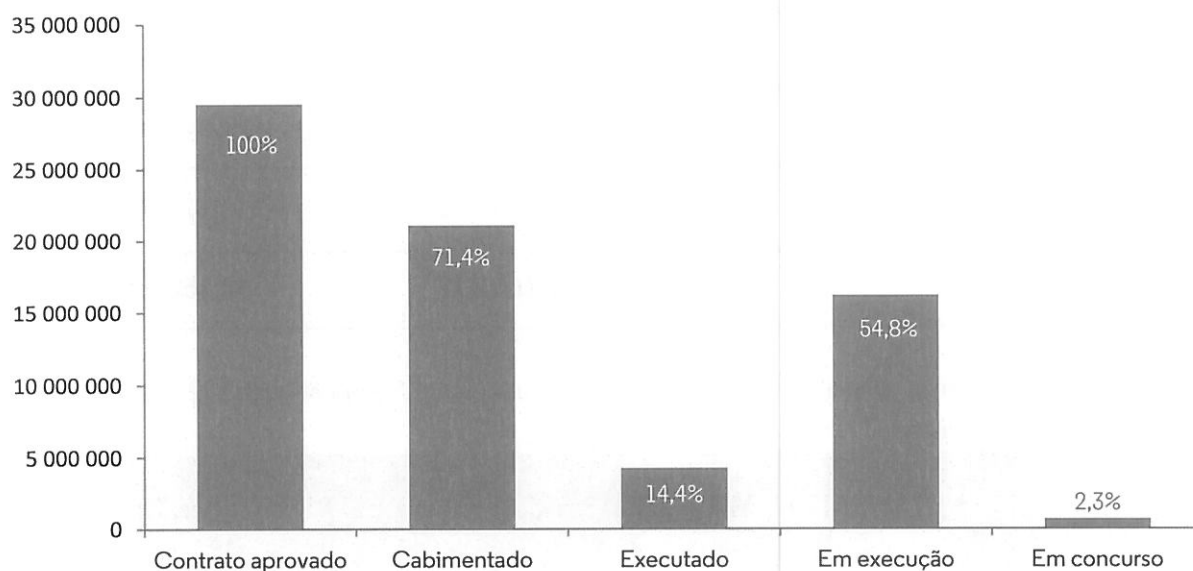
Custos com Manutenção Corretiva – Valores acumulados	
Fora de contrato	1.º T 2023
AVAC	2 070,55€
Elevadores e Ascensores	1 167,00€
Grupos de Pressurização e Bombagem	1 035,00€
Segurança (SADI, SADI, SADEI e CCTV)	2 100,00€
<b>Total</b>	<b>6 372,55€</b>

### 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 71,4% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 69,2% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 14,4%.

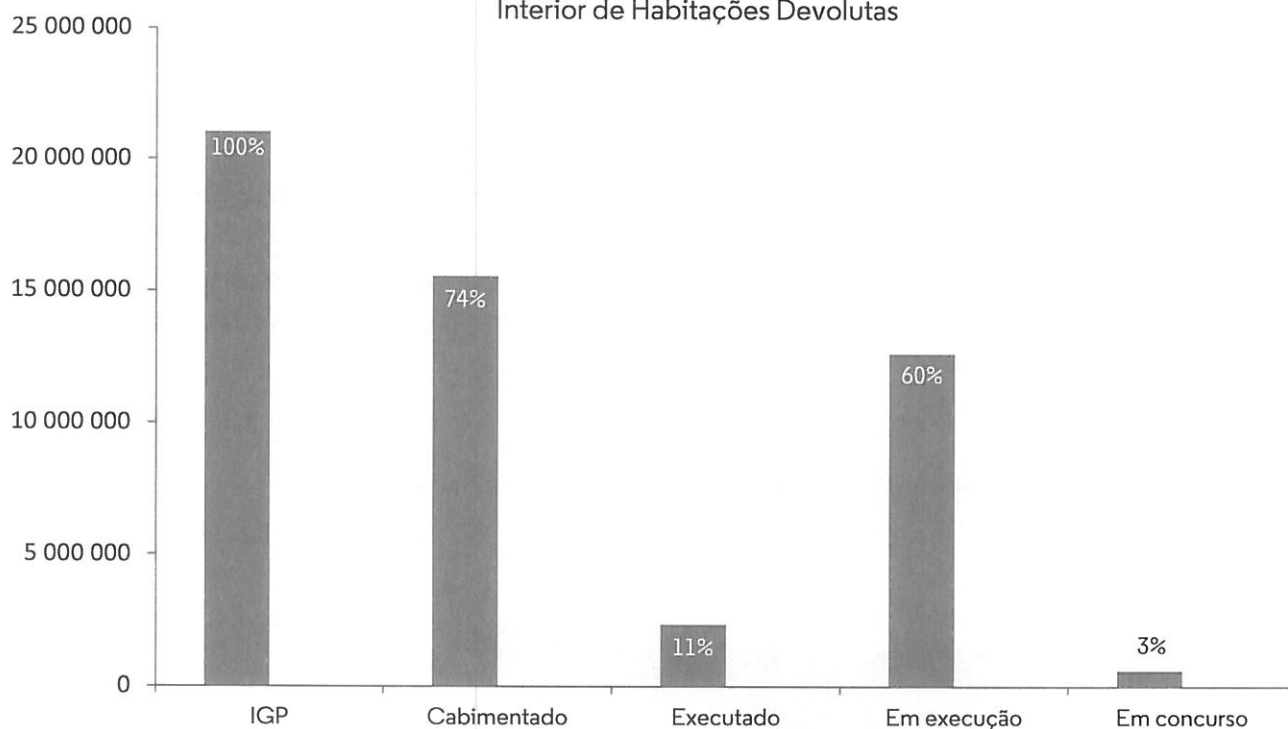
Apresenta-se de seguida um gráfico que ilustra a execução do contrato de manutenção, edifícios e infraestruturas até ao fim do terceiro trimestre.



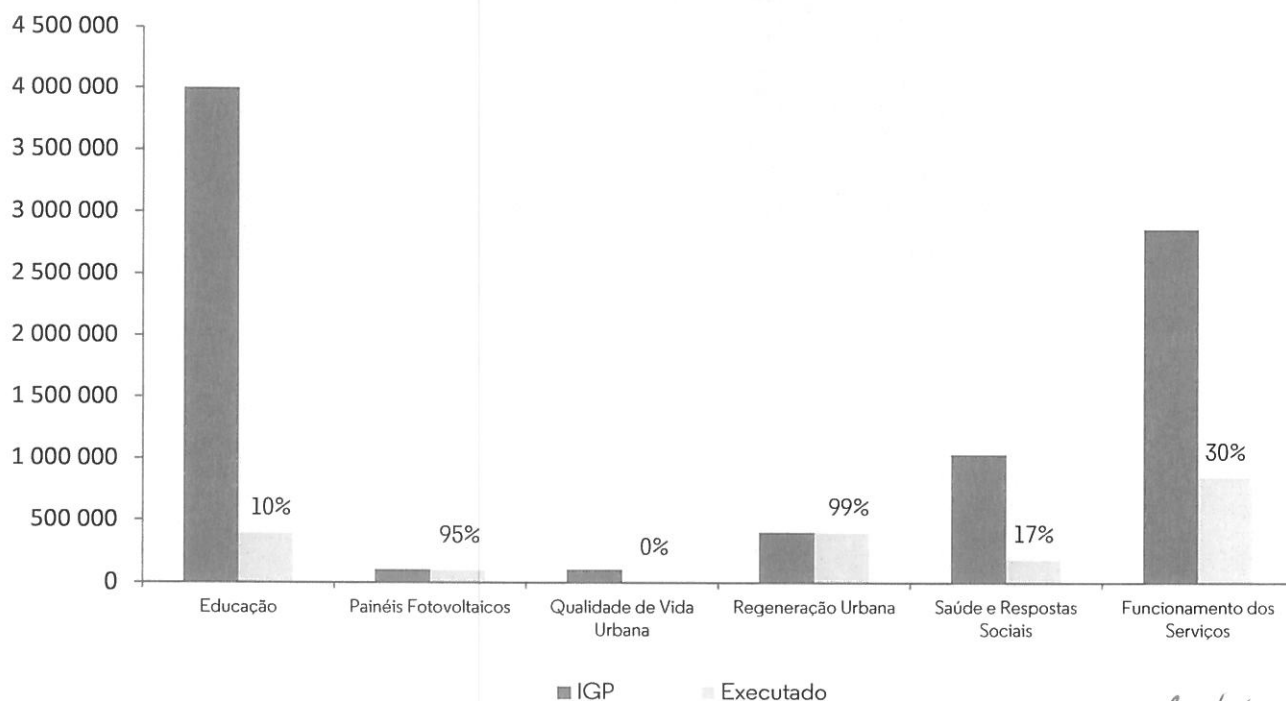
O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.



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



### Outros serviços para a CMP



*[Handwritten signature]*

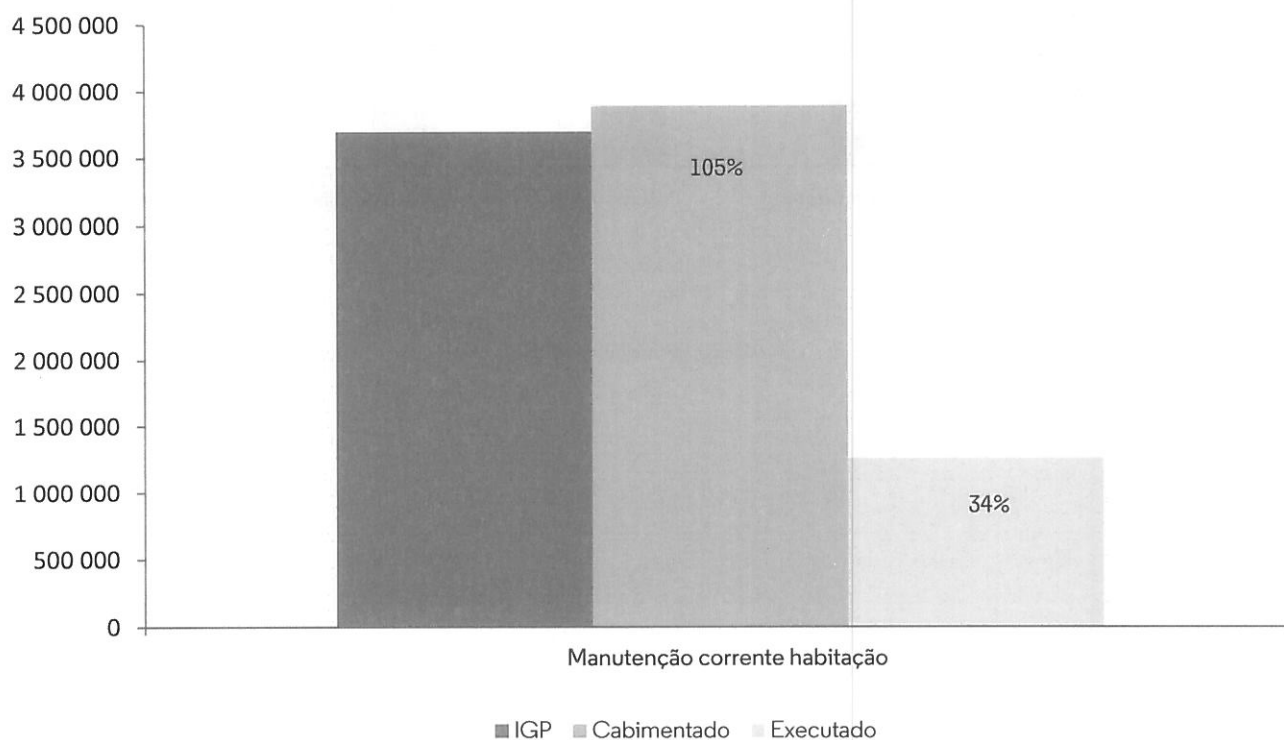
*[Handwritten signature]*

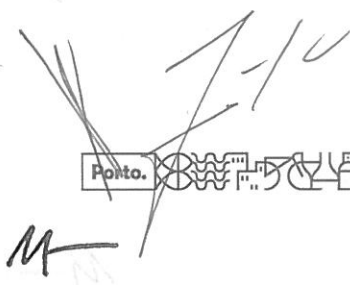

#### IV. EXECUÇÃO DOS IGP - GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

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

O resultado líquido é negativo, diferentemente do período homólogo anterior, em razão de uma execução mais elevada no trimestre em causa, consequência das intervenções de manutenção preventiva que se encontravam planeadas e iniciaram a sua execução em 2022 mas cujo final foi diferido para 2023, 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.

Manutenção e Gestão do Parque de Habitação Pública Municipal



## 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 2023.

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 2023, 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 2023	
	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	521	100%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					8	100%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			1337	80%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					681	90%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			1654	75%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					365	88%

### 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 2023
	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
	ineficaz	eficaz	muito eficaz	1T 2023
	< 80%	≥ 80% e < 90%	≥ 90%	100%



## VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO DE 2023

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

#### ESTRUTURA DE GASTOS

COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS DE ESTRUTURA	IGP para 2023	valor executado em 31 de março 2023	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	5 073 865,23	1 154 569,29	22,8%
Fornecimentos e serviços externos	1 102 014,80	257 062,51	23,3%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	153 618,97	33 743,49	22,0%
Perdas por imparidade	105 393,21	-35 360,11	-33,6%
Outros gastos	48 550,10	12 844,36	26,5%
subtotal	<b>6 483 442,31</b>	<b>1 422 859,54</b>	<b>21,9%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	11 023,36	3 208,78	29,1%
	<b>6 494 465,67</b>	<b>1 426 068,32</b>	<b>22,0%</b>

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	IGP para 2023	valor executado em 31 de março 2023	% de execução
TRANSF. E SUBSÍDIOS CONCEDIDOS - PORTO SOLIDÁRIO	2 650 000,00	511 943,66	19,3%
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	41 554 164,56	4 241 862,84	10,2%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	61 893,08	17 516,88	28,3%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	3 695 000,00	1 257 563,02	34,0%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	25 000,00	25,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	<b>48 061 057,64</b>	<b>6 053 886,40</b>	<b>12,6%</b>
GASTOS ESTRUTURA / INDIRECTOS			
Outros trabalhos especializados	268 859,45	69 843,04	26,0%
Publicidade, Comunicação e Imagem	8 070,79	3 542,46	43,9%
Vigilância e segurança	106 164,70	25 489,32	24,0%
Outros Honorários	15 100,00	1 152,10	7,6%
Conservação e reparação	219 857,38	49 026,99	22,3%
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	4 091,25	1 162,82	28,4%
Livros e documentação técnica	2 318,90	107,98	4,7%
Material de escritório	21 299,15	6 051,16	28,4%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	12 112,31	3 142,94	25,9%
Deslocações e estadas	6 432,36	716,27	11,1%
Transporte de pessoal	330,00	90,00	27,3%

## 2. BALANÇO INDIVIDUAL EM 31 DE MARÇO DE 2023

RUBRICAS	31 de março de 2023	31 de março de 2022
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	452 565,70	408 509,81
Ativos intangíveis	50 276,75	142 033,15
Outros ativos financeiros	3 593 170,46	3 265 891,18
	<u>4 096 012,91</u>	<u>3 816 434,14</u>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	89 450,90	91 765,90
Clientes, contribuintes e utentes	2 848 418,88	2 560 444,45
Estado e outros entes públicos	36 000,38	58 776,14
Outras contas a receber	3 198 827,26	1 967 374,08
Diferimentos	160 106,64	145 047,47
Caixa e depósitos	1 147 555,11	1 608 318,06
	<u>7 480 359,17</u>	<u>6 431 726,10</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>11 576 372,08</u></u>	<u><u>10 248 160,24</u></u>
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	118 258,53	113 179,61
Resultados transitados	668 423,00	606 247,96
Resultado líquido do período	-87 673,93	540 552,53
<b>Total do Património Líquido</b>	<u>1 199 007,60</u>	<u>1 759 980,10</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	3 554 654,62	3 231 332,42
	<u>3 555 654,62</u>	<u>3 232 332,42</u>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	3 129 687,76	1 718 462,31
Estado e outros entes públicos	120 357,62	107 029,21
Fornecedores de investimentos	25 083,46	0,00
Outras contas a pagar	2 527 565,11	2 322 325,89
Diferimentos	1 019 015,91	1 108 030,31
	<u>6 821 709,86</u>	<u>5 255 847,72</u>
<b>Total do Passivo</b>	<u>10 377 364,48</u>	<u>8 488 180,14</u>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>	<u><u>11 576 372,08</u></u>	<u><u>10 248 160,24</u></u>

Rendas e alugueres	316 309,46	70 427,96	22,3%
Comunicação	38 632,95	8 257,63	21,4%
Seguros	19 271,55	5 475,81	28,4%
Contencioso e notariado	3 974,93	2 590,00	65,2%
Despesas de representação dos serviços	500,00	128,70	25,7%
Limpeza, higiene e conforto	46 860,98	9 105,33	19,4%
Outros serviços	1 002,13	251,66	25,1%
Encargos bancários	826,51	500,34	60,5%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	1 102 014,80	257 062,51	23,3%
	49 163 072,45	6 310 948,91	12,8%

n.a. - não aplicável

## ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	IGP para 2023	valor executado em 31 de março 2023	% de execução
Execução da Obra			
Verba definida no Contrato-Mandato do município	44 204 164,56	4 241 866,09	9,6%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	68 082,39	18 466,07	27,1%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	9 114 426,95	2 333 186,39	25,6%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	3 782 090,64	794 520,46	21,0%
Outros Rendimentos	40 290,17	555,33	1,4%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	7 250,36	3 686,45	50,8%
	57 216 305,07	7 392 280,79	12,9%

n.a. - não aplicável



### 3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023

RENDIMENTOS E GASTOS	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2022
Vendas	55 497,85	25 736,65
Prestações de serviços	6 538 020,70	6 243 169,60
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	794 520,46	835 324,96
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-97 027,05	-64 185,75
Fornecimentos e serviços externos	-5 701 978,20	-4 836 621,44
Gastos com pessoal	-1 154 569,29	-962 601,88
Transferências e subsídios concedidos	-511 943,66	-603 281,16
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	35 360,11	-38 362,75
Outros rendimentos e ganhos	555,33	1 581,79
Outros gastos e perdas	-12 844,36	-7 647,62
<b>Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento</b>	<b>-54 408,11</b>	<b>593 112,40</b>
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-33 743,49	-52 862,93
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>	<b>-88 151,60</b>	<b>540 249,47</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	3 686,45	1 914,62
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-84 465,15</b>	<b>542 164,09</b>
Imposto sobre o rendimento	-3 208,78	-1 611,56
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-87 673,93</b>	<b>540 552,53</b>

Porto, 30 de maio de 2023

O Conselho de Administração,

  
(Albino Pedro Pereira Baganha)

  
(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

  
(João André Gomes Gonçalves Sendim)

