



2022



Porto. Domus Social

Relatório de execução dos IGP

30/09/2022

ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	5
A – EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	6
B– REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	9
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	9
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	13
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	14
4 – INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL	15
C – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	15
D – MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	16
III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	18
IV. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO (IGP) DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	20
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DOS CONTRATOS PROGRAMA.....	21
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022.....	24
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	24
2 – BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022.....	26
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022.....	27

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 21º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do nº 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 2022-2024 (IGP), de acordo com os IGP 2022-2024, o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (e respetivos aditamentos) e o Contrato 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 30 de setembro de 2022, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

A ininterrupta disrupção dos mercados de aprovisionamento e logística acentuados ao longo de 2022 pelo conflito na Ucrânia que ampliou os anteriores impactos na economia, decorrentes do grave problema de saúde pública que percorreu os últimos 2 anos, nomeadamente nos mercados da indústria da construção civil, merecem um particular relevo neste relatório. A gestão tudo fará para mitigar o eventual impacto negativo das situações excecionais que se vivem e provocaram as ruturas anteriormente descritas.

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 2022, 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.

No Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas - Contrato de Mandato, que integra obras de reabilitação da envolvente aos 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 2.500.000€.

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

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 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 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.

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 2022, sendo de assinalar que o resultado líquido é positivo, diferentemente do período homólogo anterior, em consequência de uma execução planeada para os últimos trimestres das intervenções de manutenção preventiva. Uma vez concluídas estas intervenções, tende a equilibrar-se o resultado líquido por rendas a receber no último trimestre do ano.

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, para a 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:

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 DM é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 141 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), 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.

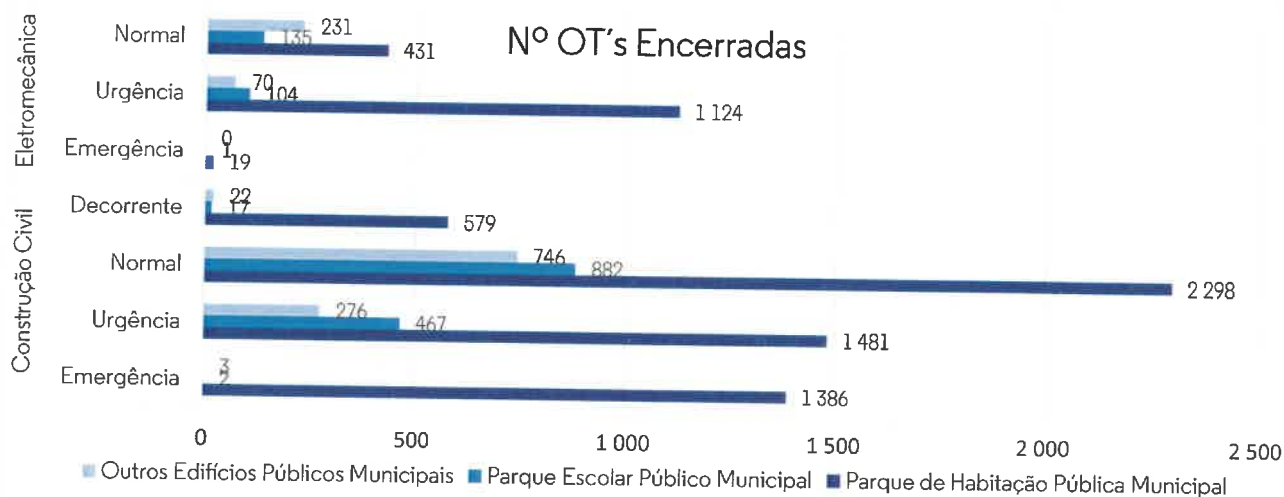
Foram concluídas 10 274 intervenções até ao final do 3.º trimestre de 2022, assim distribuídas:

a) Por tipo de edifício

Edifícios	Emergências e Pequenas Intervenções	
	3.º trimestre de 2022 – Valores acumulados	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	7 318	71%
Parque Escolar Público Municipal	1 608	16%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1 348	13%
Total de intervenções	10 274	100%

b) Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções – 3.º trimestre de 2022 – Valores acumulados									
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	1 386	24,1%	2	0,1%	3	0,3%	1 391	17,0%
	Urgência	1 481	25,8%	467	34,1%	276	26,4%	2 224	27,3%
	Normal	2 298	40,0%	882	64,5%	746	71,2%	3 926	48,1%
	Decorrente	579	10,1%	17	1,3%	22	2,1%	618	7,6%
Total		5 744		1 368		1 047		8 159	
Eletromecânica	Emergência	19	1,2%	1	0,4%	0	0,0%	20	0,9%
	Urgência	1 124	71,4%	104	43,3%	70	23,3%	1 298	61,4%
	Normal	431	27,4%	135	56,3%	231	76,7%	797	37,7%
Total		1 574		240		301		2 115	

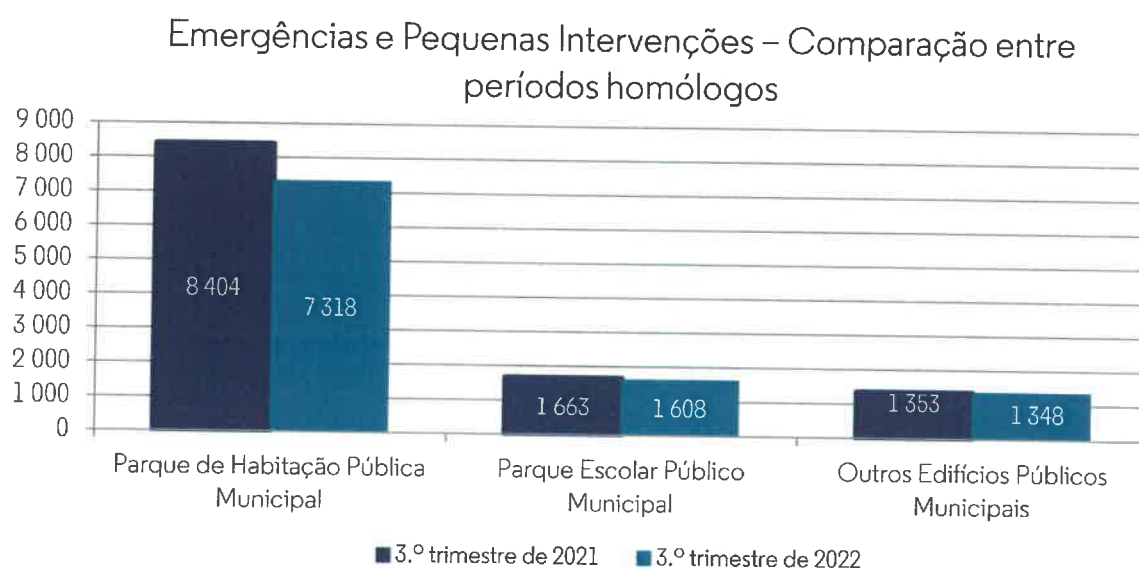


Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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 – Valores acumulados					
Edifícios	3.º trimestre de 2021		3.º trimestre de 2022		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	8 404	74%	7 318	71%	-13%
Parque Escolar Público Municipal	1 663	14%	1 608	16%	-3%
Outros Edifícios Públicos Municipais	1 353	12%	1 348	13%	0%
Total de Intervenções	11 420		10 274		-10%

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



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 2022, e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 101 intervenções para o SMPC e 9 intervenções 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.

Até ao final do 3.º trimestre de 2022, foram concluídas as seguintes intervenções, no valor global de 9 235 785,98€:

- Cerco do Porto (1 a 3);
- Cerco do Porto (7, 8, 10, 16, 17, 19, 20);
- Falcão (10; 12 a 15);
- Rua da Arménia/Miragaia, 73/56 e 75/58.

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 13 289 939,36€:

- Maceda (construção nova);
- Pasteleira;
- São João de Deus (2ª Fase);
- 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 4 835 354,71€:

- Cerco do Porto (13 e 26);
- Cerco do Porto (24);
- Fonte da Moura (1 a 3, 7 a 16, 27 e 28);
- Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 36;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45.

Encontram-se concluídos os projetos de reabilitação seguintes:

- Bom Sucesso;
- Cerco do Porto (5, 6, 9, 21 e 30);
- Cerco do Porto (22);
- Fernão de Magalhães (1 a 11; 18);
- Bairro Social da Arrábida;
- Colónia Operária de Viterbo Campos;
- Pêgo Negro.

Encontram-se em elaboração os projetos de reabilitação seguintes:

- Bairro da Tapada;
- 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€. Relativamente à 2.ª Fase, que abrange os edifícios 10 a 15, encontra-se concluído o Projeto de Execução. Em contratação está a empreitada de intervenção no espaço público de Agra do Amial.

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. 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.¹

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, de valor igual a 660 780,38€:

- Pio XII.

Encontra-se em fase de contratação a seguinte empreitada, cujo valor de investimento previsto ascende a 917 000,00€:

- Contumil, 1 e 3.

C. REABILITAÇÃO INTERIOR DE CASAS DEVOLUTAS

Até ao final do 3.º trimestre de 2022 foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 250 habitações (72 T1, 88 T2, 77 T3, 12 T4 e 1 T5), sendo que 247 são habitações do parque clássico de habitação social e 3 são casas do parque não clássico, simplifiadamente designadas por casas do Património.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 247 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	2	Ilhéu	2
Aldoar	9	Lagarteiro	1
Bom Pastor	8	Monte da Bela	2
Campinas	28	Mouteira	5
Carrçal	7	Outeiro	9
Carvalhido	5	Parceria Antunes	2
Central de Francos	1	Pasteleira	8

¹ Definição da Norma NP 4483:2009

Locais	n.º	Locais	n.º
Cerco do Porto	29	Pasteleira (Agrupamento)	4
Contumil	2	Pereiró	3
Dr. Nuno Pinheiro Torres	20	Pio XII	2
Duque de Saldanha	5	Rainha Dona Leonor (Agrupamento)	1
Eng.º Machado Vaz	6	Ramalde	5
Falcão	8	Regado	27
Falcão (Agrupamento)	1	Santa Luzia	3
Fernão de Magalhães	5	São Roque da Lameira	5
Fonte da Moura	15	São Vicente de Paulo	1
Francos	15	Vale Formoso	1

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

Local	Nº	Habitação
Rua da Fonte Taurina	32	2.ºT
Rua do Souto	5 e 9	3.º
Rua dos Mercadores	24	4.º H.3

O valor de execução global, referente aos 250 fogos, foi de 2 081 435,99€, o que corresponde a um custo de 8 325,74€ por fogo.

Estão em execução 37 fogos, com valor adjudicado de 376 309,07€.

D. OUTRAS INTERVENÇÕES NO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Foram concluídas, até ao final do 3.º trimestre de 2022, empreitadas no valor de 89 311,10€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Ceco do Porto, edifício 2, Loja 4	Remodelação da loja
Fernão de Magalhães	Colocação de molas aéreas e palas nas entradas
Vale Formoso	Correção de patologias de construção nos edifícios

Encontram-se em concurso as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 475 591,00€:

Locais	Descrição da intervenção
Carrical	Colocação de estores
Pasteleira	Colocação de armários técnicos para infraestruturas e de portas de encerramento das galerias dos edifícios
Santa Luzia	Reabilitação de coberturas

E. OBRAS DE ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

Até ao final do 3.º trimestre de 2022, foram executadas 133 adaptações de instalações sanitárias no valor de 140 096,77€, correspondendo a um custo unitário de 1 053,36€.

A decorrer ou em contratação, encontram-se obras referentes a 31 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 44 500,00€.

2. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL

Foram concluídas, até ao final do 3.º trimestre de 2022, as seguintes empreitadas, no valor de 86 231,50€:

Escolas	Descrição da intervenção
Costa Cabral	Impermeabilização da cobertura da biblioteca e átrio
Paulo da Gama	Pintura e requalificação de muros, grades e portões
Torrinha	Pinturas gerais interiores

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, de valor global igual a 16 111,55€:

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

Encontram-se em concurso empreitadas de valor estimado de 180 000,00€, e das quais se destacam:

Escolas	Descrição da intervenção
Bom Pastor	Construção de recreio coberto
Covelo	Substituição da impermeabilização da cobertura do refeitório, sala de educação física e cozinha
Viso	Correção de patologias construtivas

3. REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Até ao final do 3.º trimestre de 2022, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 323 670,02€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Casa Tait	Reformulação do sistema de aquecimento
Espaço Raíz, Avenida Vasco da Gama	Substituição do revestimento da cobertura
Horto Municipal	Construção do ramal de saneamento

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global igual a 2 219 470,68€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Abrigo dos pequeninos	Requalificação do abrigo dos pequeninos para as Reservas Municipais
Oficinas Municipais do Carvalhido	Ampliação dos Balneários Gerais
Paços do Concelho	Reabilitação parcial da torre do edifício

Encontram-se em contratação empreitadas de valor global estimado de 555 600,00€, e das quais se destaca:

Locais	Descrição da intervenção
Casa do Infante	Requalificação de espaço interior para funcionamento dos serviços educativos
Casa Museu Marta Ortigão Sampaio	Reabilitação e beneficiação parcial do conjunto edificado composto pelo edifício de habitação coletiva e pela Casa-Museu Marta Ortigão Sampaio
Rua da Lada	Reabilitação de pavimento

4. INTERVENÇÕES AO ABRIGO DA RUBRICA DE SOLIDARIEDADE SOCIAL

Até ao final do 3.º trimestre de 2022, foi executada a seguinte empreitada, de valor igual a 67 250,70€:

Locais	Descrição da intervenção
Pasteleira	Implantação de instalações amovíveis para sala de consumo vigiado

Encontra-se em execução a seguinte empreitada, de valor igual a 609 351,62€:

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

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 2022 foram concluídas 101 intervenções para o SMPC e 9 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 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 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)				
Tipo	Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais	Despesa 2022	
AVAC	2 306	0	717	1589	40 693,09€	
Elevadores e Ascensores	141	57	31	53	8 968,64€	
Geradores	9	1	1	7	1 959,78€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	78	33	18	27	5 217,60€	
Instalações Elétricas	12	-	-	12	27 315,96€	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2 106	164	828	1 114	81 539,78€
	SADI	118	20	49	49	
	SADIR	97	-	47	50	
	CCTV	17	-	-	19	
	SADEI	8			8	

Até ao final do 3.º trimestre de 2022 verificou-se um aumento de 36% nos custos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Custos com Manutenção Corretiva – Valores acumulados			
Contrato	3.º trimestre de 2021	3.º trimestre de 2022	Variação (%)
AVAC	12 966,89€	36 605,98€	182%
Elevadores e Ascensores	39 167,63€	49 316,97€	26%
Grupos Pressurização e Bombagem	3 374,02€	26 021,76€	671%
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	45 701,55€	25 639,37€	-44%
Total	101 210,09€	137 584,08€	36%

Em 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. Verificou-se a possibilidade de retoma desses trabalhos em 2022, o que se traduziu no aumento de custos verificado nesses sistemas.

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, até ao final do 3.º trimestre de 2022, os custos associados foram os seguintes:

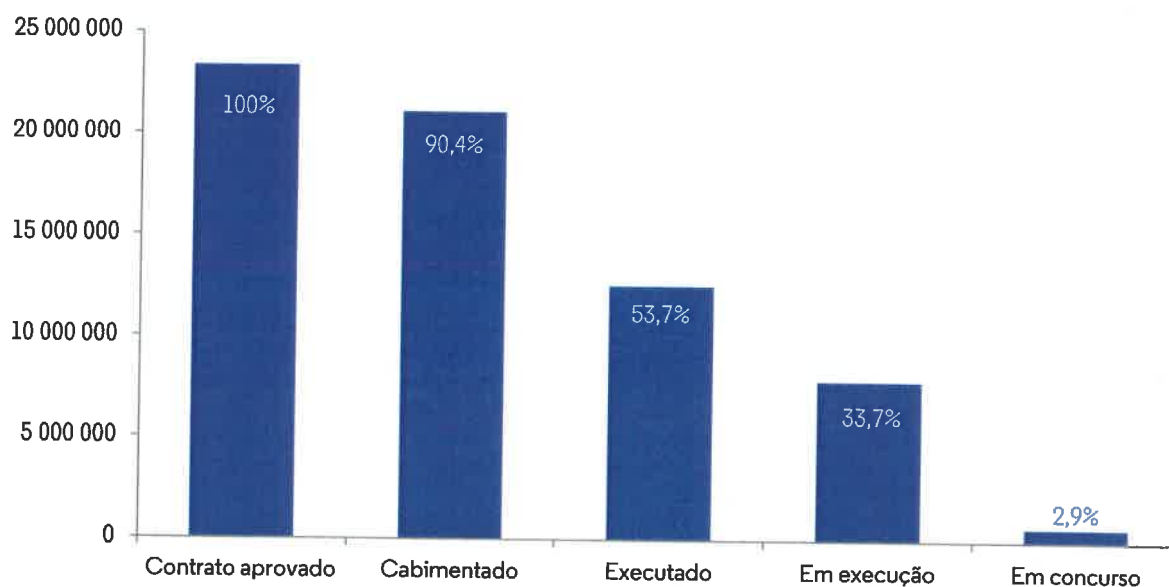
Custos com Manutenção Corretiva – Valores acumulados	
Fora de contrato	2022
AVAC	8 918,46€
Elevadores e Ascensores	18 114,18€
Grupos de Pressurização e Bombagem	0,00€
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	2 038,68€
Total	29 071,32€

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:

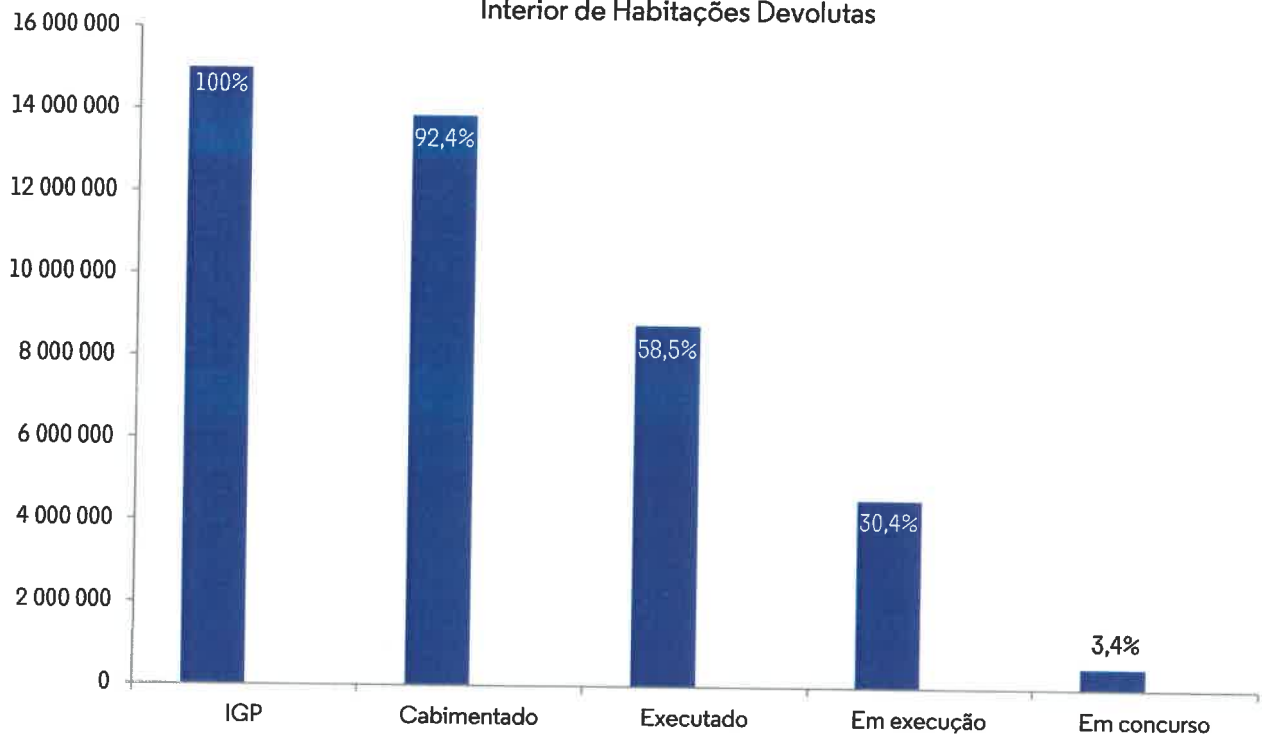
- Cabimentadas 92,4% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 87,5% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do terceiro trimestre atingiu 53,7%.

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

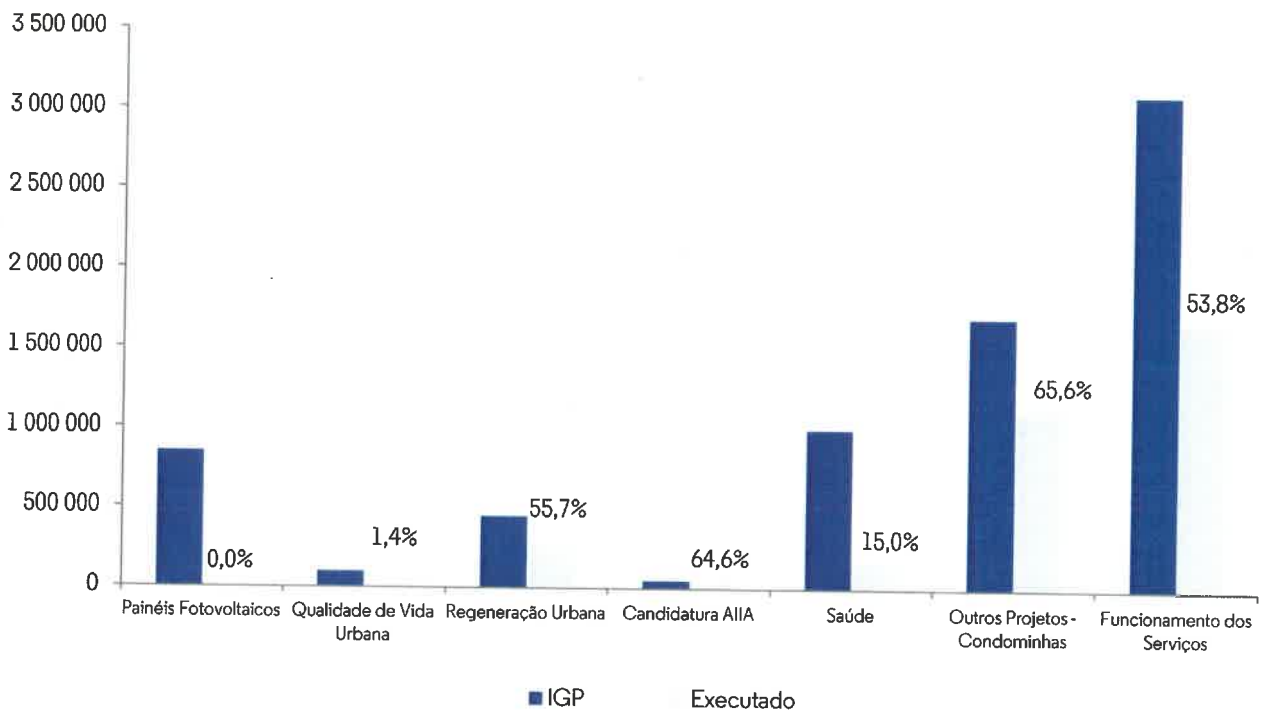


O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.

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

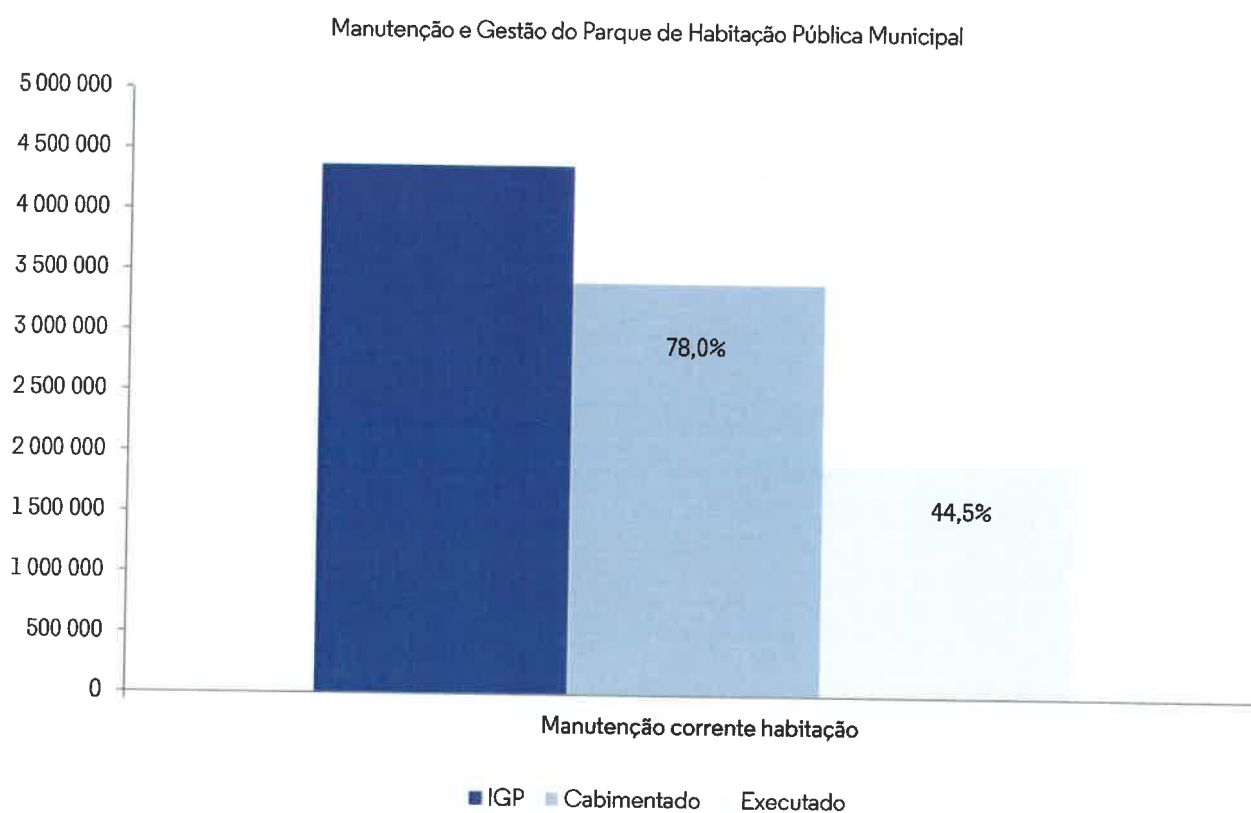


Outros serviços para a CMP



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

O gráfico seguinte representa o compromisso e execução dos IGP no final do terceiro 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.



V. INDICADORES DO DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DOS CONTRATOS PROGRAMA

Nos Contratos Programa, 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	30 de setembro 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	1 391	93%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					20	100%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			2 224	84%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					1 298	78%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			3 926	87%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					797	85%

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 3T 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 3T 2022
	ineficaz	eficaz	muito eficaz	
	< 80%	≥ 80% e < 90%	≥ 90%	100%

VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 30 DE SETEMBRO 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 30 de setembro 2022	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	4 319 414,63	3 002 539,97	69,5%
Fornecimentos e serviços externos	873 941,75	650 579,47	74,4%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	300 690,35	157 711,44	52,4%
Perdas por imparidade	98 519,68	83 237,28	84,5%
Outros gastos	33 728,33	30 597,35	90,7%
Gastos por juros e outros encargos	0,00	180,03	n.a.
subtotal	5 626 294,75	3 924 845,54	69,8%
Imposto sobre o rendimento do período	6 067,54	5 177,55	85,3%
	5 632 362,30	3 930 023,09	69,8%

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	IGP para 2022	valor executado em 30 de setembro 2022	% de execução
TRANSF. E SUBSÍDIOS CONCEDIDOS - PORTO SOLIDÁRIO	2 650 000,00	2 106 754,57	79,5%
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	22 952 211,02	12 465 330,59	54,3%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	66 336,44	49 426,73	74,5%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 370 000,00	1 945 089,41	44,5%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	75 000,00	75,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	30 138 547,45	16 641 601,30	55,2%
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS			
Outros trabalhos especializados	103 485,63	110 263,31	106,5%
Publicidade, Comunicação e Imagem	4 407,44	5 043,78	114,4%
Vigilância e segurança	101 957,28	76 502,96	75,0%
Outros Honorários	17 100,00	11 629,99	68,0%
Conservação e reparação	210 173,93	119 936,44	57,1%
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 926,67	2 870,70	98,1%
Livros e documentação técnica	1 753,72	371,84	21,2%
Material de escritório	15 930,52	12 263,24	77,0%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	6 244,43	6 331,20	101,4%

Deslocações e estadas	5 000,00	6 585,76	131,7%
Transporte de pessoal	332,97	240,00	72,1%
Rendas e alugueres	294 961,86	211 272,22	71,6%
Comunicação	31 592,64	28 423,55	90,0%
Seguros	29 589,75	16 553,81	55,9%
Contencioso e notariado	1 516,20	11 683,36	770,6%
Despesas de representação dos serviços	602,00	57,20	9,5%
Limpeza, higiene e conforto	34 983,62	29 340,27	83,9%
Outros serviços	500,00	540,60	108,1%
Encargos bancários	883,08	669,24	75,8%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	873 941,75	650 579,47	74,4%
	31 012 489,21	17 292 180,77	55,8%

ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	IGP para 2022	valor executado em 30 de setembro 2022	% de execução
Execução da Obra			
Verba definida no Contrato-Mandato do município	22 952 211,02	12 463 538,78	54,3%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	72 970,08	54 894,55	75,2%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	9 175 705,60	6 824 255,83	74,4%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	3 574 817,72	2 670 892,20	74,7%
Outros Rendimentos	6 054,82	14 110,80	233,1%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	9 924,23	5 273,04	53,1%
	35 791 683,47	22 032 965,20	61,6%

n.a. - não aplicável

2. BALANÇO INDIVIDUAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

RUBRICAS	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2021
ATIVO		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	407 807,68	397 306,67
Ativos intangíveis	67 157,07	204 969,98
Outros ativos financeiros	3 545 134,92	3 190 989,41
	<u>4 020 099,67</u>	<u>3 793 266,06</u>
Ativo corrente		
Inventários	109 704,47	97 694,65
Clientes, contribuintes e utentes	3 019 650,78	3 833 139,57
Estado e outros entes públicos	96 338,64	50 425,34
Outras contas a receber	2 308 207,62	1 772 191,28
Diferimentos	109 296,50	54 877,85
Caixa e depósitos	1 012 696,64	518 026,83
	<u>6 655 894,65</u>	<u>6 326 355,52</u>
Total do Ativo	<u><u>10 675 994,32</u></u>	<u><u>10 119 621,58</u></u>
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	114 895,83	113 179,61
Resultados transitados	604 531,74	571 923,51
Resultado líquido do período	1 461 340,81	-383 038,24
Total do Património Líquido	<u>2 680 768,38</u>	<u>802 064,88</u>
PASSIVO		
Passivo não corrente		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	3 508 644,76	3 159 292,50
	<u>3 509 644,76</u>	<u>3 160 292,50</u>
Passivo corrente		
Fornecedores	944 368,14	3 095 543,26
Estado e outros entes públicos	125 449,71	101 950,77
Fornecedores de investimentos	1 059,60	0,00
Outras contas a pagar	2 666 362,24	2 019 660,22
Diferimentos	748 341,49	940 109,95
	<u>4 485 581,18</u>	<u>6 157 264,20</u>
Total do Passivo	<u>7 995 225,94</u>	<u>9 317 556,70</u>
Total do Património Líquido e Passivo	<u><u>10 675 994,32</u></u>	<u><u>10 119 621,58</u></u>

3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

RENDIMENTOS E GASTOS	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2021
Vendas	79 523,61	120 590,36
Prestações de serviços	19 263 165,55	23 081 790,94
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2 670 892,20	2 055 484,06
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-195 672,79	-249 678,80
Fornecimentos e serviços externos	-14 989 753,41	-20 797 889,62
Gastos com pessoal	-3 002 539,97	-2 824 816,06
Transferências e subsídios concedidos	-2 106 754,57	-1 502 897,63
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-83 237,28	-90 447,27
Outros rendimentos e ganhos	14 110,80	4 500,61
Outros gastos e perdas	-30 597,35	-23 496,11
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	1 619 136,79	-226 859,52
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-157 711,44	-157 962,77
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	1 461 425,35	-384 822,29
Juros e rendimentos similares obtidos	5 273,04	6 253,58
Juros e gastos similares suportados	-180,03	0,00
Resultado antes de impostos	1 466 518,36	-378 568,71
Imposto sobre o rendimento	-5 177,55	-4 469,53
Resultado líquido do período	1 461 340,81	-383 038,24

Porto, 30 de novembro de 2022

O Conselho de Administração,


(Albino Pedro Pereira Baganha)


(João André Gomes Gonçalves Sendim)


(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)