

# Porto. Domus Social

Relatório de execução dos IGP em  
31 de março de 2021





# ÍNDICE

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS.....	2
I. INTRODUÇÃO.....	3
II. A ATIVIDADE.....	5
A – EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	7
1 – LAT – LINHA DE APOIO TÉCNICO .....	7
2 – RESPOSTA A PEDIDOS DE EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES.....	8
B– REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	11
1 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.....	11
2 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE ESCOLAR PÚBLICO MUNICIPAL.....	14
3 – REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE OUTROS EDIFÍCIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS.....	14
C – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NÃO MUNICIPAIS.....	16
D – MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS.....	16
III. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS COM O MUNICÍPIO DO PORTO.....	19
IV. EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DE GESTÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA.....	21
V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA.....	22
VI. A SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA EM 31 DE MARÇO.....	24
1 – O CUMPRIMENTO DA ESTRUTURA DE GASTOS E RENDIMENTOS.....	24
2 – BALANÇO.....	26
3 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS.....	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 21.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto (CMP) relatórios trimestrais de execução orçamental, de acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional para o triénio 2021-2023 (IGP), o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (e respetivo aditamento) e o Contrato Programa para o ano de 2021. Nesse sentido, a Domus Social, no cumprimento das suas obrigações legais e estatutárias de informação, vem apresentar ao Município do Porto (MP) o seu relatório de Execução Orçamental em 31 de Março de 2021, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

O surto de Covid-19 foi classificado como Pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020 e em 18 de março de 2020 foi declarado o Estado de Emergência no nosso País. Alinhada com as orientações emanadas pelo MP, a gestão adotou todos os protocolos e procedimentos necessários para responder à situação epidemiológica do novo coronavírus que se encontram refletidos no Plano de Contingência da Domus Social. A evolução da situação pandémica é, pois, acompanhada pela gestão de forma muito próxima, sendo avaliada, em cada momento, a pertinência das medidas de mitigação, previstas no documento, face às dinâmicas da infeção e às recomendações das autoridades nacionais de saúde. A revisão e atualização deste Plano é fulcral, de forma a adequar e flexibilizar a resposta, sempre que tal se mostre necessário.

Não ignoramos o impacto que este surto pandémico tem e terá na economia. No que concerne ao corrente trimestre, os indicadores permitem evidenciar os habituais e correntes índices de cumprimento da atividade. Releve-se, no entanto, que a gestão tudo fará para mitigar o eventual impacto negativo do grave problema de saúde pública com que o país atualmente se vem confrontando.

Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2021, 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 cujo valor ascende a 32.283.032€.

Merece particular destaque a entrada em velocidade de cruzeiro, durante o corrente trimestre, do programa governamental 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do qual o MP é beneficiário direto.

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

Em 2021, a empresa continuará a assegurar a atividade de gestão (adequada atribuição, ocupação e utilização de fogos) e de manutenção preventiva e corretiva de edifícios, equipamentos e instalações. A reabilitação do "envelope" dos edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal continuará a merecer particular atenção. Será dada continuidade às ações de natureza estratégica que a empresa vem desenvolvendo, nomeadamente a generalização dos processos de manutenção preventiva aos imóveis que se encontram sob sua gestão. Merecerá particular atenção e importância o desenvolvimento de projetos para a intervenção no espaço público do Parque de Habitação Pública Municipal.

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

Em linha e em cumprimento da obrigação legal já referida, a Domus Social preparou o presente relatório reportado a 31 de março de 2021, 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 do planeamento antecipado das intervenções de manutenção preventiva, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, não se efetuarão mais quaisquer intervenções desta natureza, equilibrando-se assim o resultado líquido por rendas a receber nos restantes trimestres do ano.

## II. A ATIVIDADE

O objetivo base fixado nos IGP para a Direção de Produção (DP) passa pela utilização racional e eficiente dos meios financeiros que são colocados à disposição da empresa para as ações de construção, reabilitação, manutenção e conservação do património edificado público municipal. Desta forma, pretende-se assegurar uma gestão adequada dos meios financeiros disponibilizados através de uma otimização dos recursos com vista à obtenção de resultados que cumpram os requisitos de uma resposta rápida, eficaz e qualificada.

Assim, constituem objetivos da DP, nomeadamente:

- Reabilitar os edifícios do Parque de Habitação Pública Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- Reabilitar o interior das casas devolutas do Parque de Habitação Pública Municipal;
- Reabilitar as casas do Património, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/ Barredo (ex - CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex – FDZHP);
- Assegurar de forma eficaz e eficiente e com a qualidade adequada, a resposta a todas as solicitações de acordo com os níveis de serviço pré-estabelecidos aos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Assegurar o cumprimento rigoroso de todas as ações de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Responder, em tempo e qualidade, às solicitações do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da CMP.

Refira-se ainda que a função primordial da DP é a manutenção e conservação dos imóveis habitacionais e não habitacionais sob sua gestão. Este património é essencialmente constituído por:



1. Parque de Habitação Pública Municipal, representado por 599 edifícios com 12.328 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 260 edifícios com 560 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP.
2. Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 161 edifícios, que contempla 48 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico) e 113 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A DP é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 143 elevadores e ascensores, 2.106 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 118 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 97 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 80 grupos de pressurização e bombagem, entre outros. A DP é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 9 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 8 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

## A - EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES

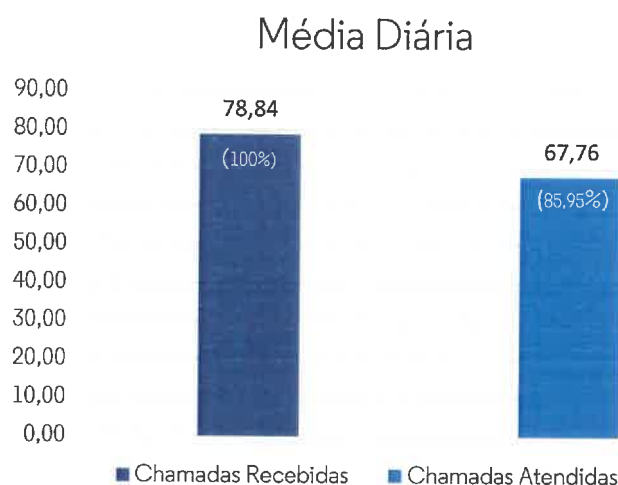
### 1 - LAT - LINHA DE APOIO TÉCNICO

A Domus Social disponibiliza uma Linha de Apoio Técnico (LAT) 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 no 1.º trimestre de 2021, onde se constata que a média diária de chamadas recebidas é de 78,84 com uma percentagem de cerca de 85,95% 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 - 2021	Quantidade		
	Total	%	Média/Dia
Chamadas Recebidas	4 967	100,00%	78,84
Chamadas Atendidas	4 269	85,95%	67,76
Chamadas Dissuadidas	58	1,17%	0,92
Chamadas Abandonadas	640	12,88%	10,16
Chamadas Abandonadas - 5s	281	5,66%	4,46
Chamadas Abandonadas - 15s	33	0,66%	0,52
Chamadas Abandonadas - 30s	26	0,52%	0,41
Chamadas Abandonadas - 60s	45	0,91%	0,71
Chamadas Abandonadas - >60s	255	5,13%	4,05
Tempo médio de espera das chamadas atendidas	00:00:41		
Tempo médio de conversação	00:03:13		
N.º máximo de chamadas em simultâneo	7		





## 2 - RESPOSTA A PEDIDOS DE EMERGÊNCIAS E PEQUENAS INTERVENÇÕES

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

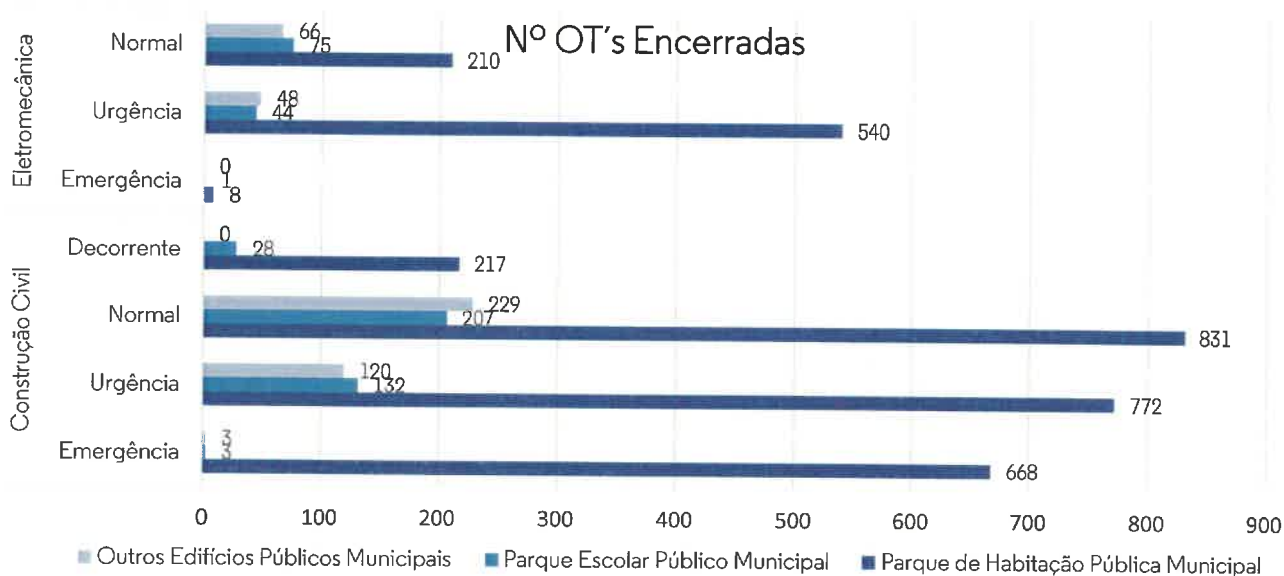
Foram concluídas 4 202 intervenções durante o 1.º trimestre de 2021, assim distribuídas:

### a) Por tipo de edifício

Edifícios	Emergências e Pequenas Intervenções	
	1.º trimestre de 2021	
	n.º OT's	(%)
Parque de Habitação Pública Municipal	3 246	77%
Parque Escolar Público Municipal	490	12%
Outros Edifícios Públicos Municipais	466	11%
<b>Total de intervenções</b>	<b>4 202</b>	<b>100%</b>

b) Por níveis de serviço

Emergências e Pequenas Intervenções – 1.º trimestre de 2021									
Área	Nível	Parque de Habitação Pública Municipal		Parque Escolar Público Municipal		Outros Edifícios Públicos Municipais		Totais	
		n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)	n.º OT's	(%)
Construção Civil	Emergência	668	27%	3	1%	3	1%	674	21%
	Urgência	772	31%	132	36%	120	34%	1 024	32%
	Normal	831	33%	207	56%	229	65%	1 267	39%
	Decorrente	217	9%	28	7%	0	0%	245	8%
<b>Total</b>		<b>2 488</b>		<b>370</b>		<b>352</b>		<b>3 210</b>	
Eletromecânica	Emergência	8	1%	1	1%	0	0%	9	1%
	Urgência	540	71%	44	37%	48	42%	632	64%
	Normal	210	28%	75	62%	66	58%	351	35%
<b>Total</b>		<b>758</b>		<b>120</b>		<b>114</b>		<b>992</b>	

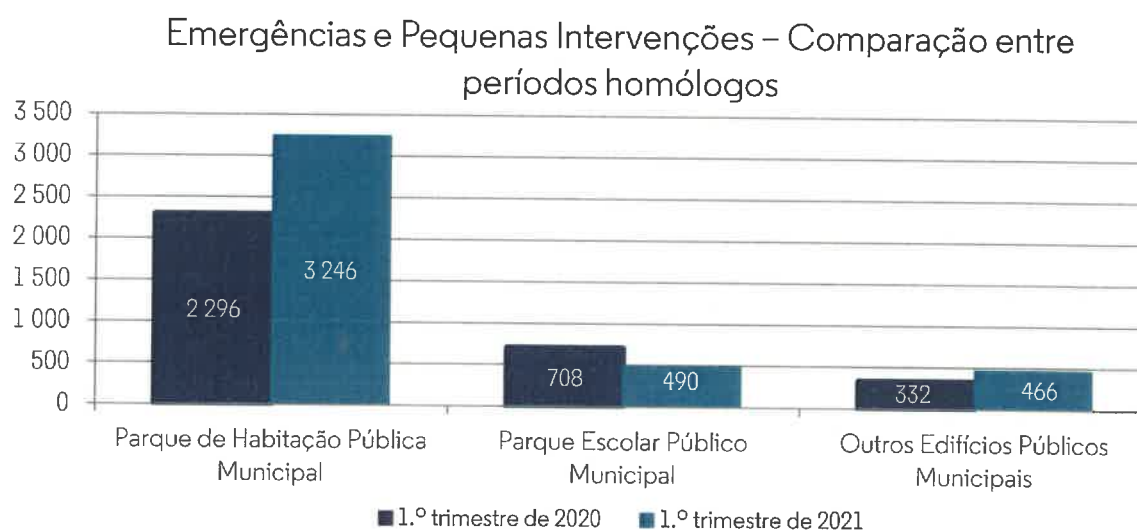


Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 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 2020		1.º trimestre de 2021		Variação (%)
	N.º OT's	(%)	N.º OT's	(%)	
Parque de Habitação Pública Municipal	2 296	69%	3 246	77%	41%
Parque Escolar Público Municipal	708	21%	490	12%	-31%
Outros Edifícios Públicos Municipais	332	10%	466	11%	40%
<b>Total de Intervenções</b>	<b>3 336</b>		<b>4 202</b>		<b>26%</b>

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



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 2021 e no que concerne a estas entidades, foram concluídas 56 intervenções para o SMPC e 4 intervenções para a DMF.

## B - REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

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

#### A. REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E DO ESPAÇO PÚBLICO

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

Durante o 1.º trimestre de 2021, foram concluídas as seguintes intervenções, que totalizaram 2 381 430 €:

- Cerco do Porto (33);
- Regado (12 a 23);
- Rua do Comércio do Porto (135 a 139).

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas com o valor global de 23 041 310 €:

- Carriçal (1 a 11);
- Cerco do Porto (1 a 3);
- Cerco do Porto (7, 8, 10, 16, 17, 19, 20);
- Contumil (2);
- Falcão (10 a 15);
- Francos;
- Maceda (construção nova);
- Pasteleira (2 a 15; 17 a 22);
- São João de Deus (2ª Fase);

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

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas cujo valor global de investimento previsto ascende a 3 934 770 €

- Pasteleira (16; 23 a 27);
- Rua da Vitória, 281 e 283.

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

- Bom Sucesso;
- Fonte da Moura (1 a 3; 7 a 6; 27, 28);
- Rua de António Cândido, 214 e 216;
- Rua do Dr. Barbosa de Castro, 10 a 14.

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

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

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

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

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

## B. REABILITAÇÃO INTERIOR DE CASAS DEVOLUTAS

Desde o início do ano, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de casas devolutas, tendo sido concluídas 70 habitações (17 T1, 25 T2, 24 T3 e 4 T4), todas pertencentes ao parque clássico de habitação social.

No quadro seguinte, é apresentada a distribuição, por bairro, das 70 casas devolutas reabilitadas do Parque Clássico de Habitação Pública Municipal.

Locais	n.º	Locais	n.º
Agra do Amial	3	Fontinha	1
Aldoar	2	Francos	5
Campinas	5	Monte da Bela	3
Carrical	1	Mouteira	1
Carvalhido	1	Outeiro	3
Central de Francos	3	Pasteleira	3
Cerco do Porto	3	Rainha Dona Leonor	1
Contumil	6	Ramalde	1
Dr. Nuno Pinheiro Torres	3	Regado	7
Duque de Saldanha	1	São Roque da Lameira	3
Eng.º Machado Vaz	3	Santa Luzia	5
Fernão de Magalhães	1	Viso	2
Fonte da Moura	3		

O valor de execução global, referente aos 70 fogos, foi de 625 080 €, o que corresponde a um custo de 8 929 € por fogo.

Estão em execução 54 fogos, com valor adjudicado de 474 811 €.

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

Foram concluídas, durante o 1.º trimestre de 2021, empreitadas no valor de 111 444 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Agra do Amial (A)	Substituição do revestimento da cobertura
Rua do Cimo do Muro, 12A	Reforço estrutural do rés-do-chão do edifício

Encontram-se em contratação empreitadas no valor de 74 337 €, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Rua da Corticeira, 14 e 16	Reparação de danos causados por queda de grua
Rua de S. Francisco de Borja, 15	Reparação da cobertura do edifício



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

Durante o 1.º trimestre de 2021, foram executadas 24 adaptações de instalações sanitárias no valor de 25 302 €, correspondendo a um custo unitário de 1 054 €.

Em concurso e a decorrer encontram-se obras referentes a 36 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 34 031 €.

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

Durante o 1.º trimestre de 2021, foi executada a seguinte empreitada, de valor igual a 10 575 €:

Escolas	Descrição da intervenção
Campinas	Reparação do muro de vedação

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, de valor global de 576 840 €:

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

Encontram-se em contratação as seguintes empreitadas, de valor global estimado de 260 000 €:

Escolas	Descrição da intervenção
Condominhas	Beneficiação do recreio
S. Roque da Lameira	Beneficiação do recreio

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

Durante o 1.º trimestre de 2021, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram executadas empreitadas de valor global de 716 454€, das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Domus Social, EM	Remodelação do arquivo da Direção de Gestão do Parque Habitacional

	Remodelação do Gabinete do Inquilino Municipal (GIM)
Edifício dos Correios	Construção de parede de delimitação entre o edifício e contíguo
Rua Antero de Quental, n.º 367	Remodelação e adaptação de espaço para instalação da DMETC

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 1 014 820€, e das quais se destacam:

Locais	Descrição da intervenção
Casa do Infante	Reabilitação de coberturas e de rede de drenagem de águas pluviais
Teatro Municipal do Porto	Requalificação da antiga escola José Gomes Ferreira para instalação do polo III do teatro

Encontra-se em contratação a seguinte empreitada, de valor estimado de 78 000€:

Locais	Descrição da intervenção
Casa de Ponto da Ervilha	Requalificação da casa de ponto

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

Durante o 1.º trimestre de 2021, foi executada a seguinte empreitada, de valor igual a 23 669 €:

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

Encontra-se em execução a seguinte empreitada de valor igual a 68 550 €:

Locais	Descrição da intervenção
Obra Diocesana de Promoção Social do Porto	Reconversão da iluminação para LED

## 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, durante o 1.º trimestre de 2021 foram concluídas 56 intervenções para o SMPC e 4 intervenções para a DMF.

Encontra-se em contratação a empreitada de “Reabilitação do Agrupamento Habitacional das Condominhas – Blocos B1, C1, C2, C3, C7, A1/C6, B2/C4 e C5/B3”, no montante de 1 751 865 €. Esta contratação vem na sequência da deliberação da proposta NUD/49669/2020/CMP, de 10 de fevereiro de 2020, pelo Executivo Municipal da Câmara Municipal do Porto, em que o Município assumiu o encargo com a execução dos trabalhos de «reabilitação das fachadas opacas» destes edifícios, por serem aqueles que se mostram aptos e adequados a eliminar as patologias cuja responsabilidade está imputada à autarquia e cujo valor se estimou preliminarmente no montante de 1 401 585 €. Aos condóminos caberá, conseqüentemente, assumir os encargos com a execução dos trabalhos de «reabilitação das coberturas», cujo valor se estimou preliminarmente no montante de 350 280 €.

## D - MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS MUNICIPAIS

Durante o 1.º trimestre de 2021, foram implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) para os 48 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 113 edifícios classificados como Outros Edifícios Públicos Municipais.

Mantiveram-se as rotinas de inspeção/manutenção de diversos elementos fontes de manutenção, com destaque para os diversos equipamentos e instalações eletromecânicas existentes nos edifícios sob gestão da Domus Social, tais como sistemas de AVAC, Elevadores e Ascensores, Grupos Pressurização e Bombagem, Instalações Elétricas, Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis, SADI, SADIR e *Closed-Circuit Television* (CCTV).

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

### Contratos de manutenção preventiva

Equipamentos e Sistemas		Equipamentos (Quantidade)				Despesa 1.º trimestre de 2021
Tipo	Quantidade	Parque de Habitação Pública Municipal	Parque Escolar Público Municipal	Outros Edifícios Públicos Municipais		
AVAC	936	0	235	701	13 534,20€	
Elevadores e Ascensores	143	56	32	55	72,80€	
Geradores	9	1	1	7	0€	
Grupos de Pressurização e Bombagem	80	31	18	31	0€	
Instalações Elétricas	7	-	-	7	11 386,80€	
Segurança	Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis	2.106	164	828	1.114	24 668,11€
	SADI	118	20	49	49	
	SADIR	97	-	47	50	
	CCTV	17	-	-	17	

Durante o 1.º trimestre de 2021, verificou-se uma diminuição de cerca de 34% nos custos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

Custos com Manutenção Corretiva			
Contrato	2020	2021	Varição (%)
AVAC	6 928,68 €	180,00 €	-97,4%
Elevadores e Ascensores	22 996,93 €	14 201,65 €	-38,2%
Grupos Pressurização e Bombagem	1 820,80 €	1 317,72 €	-27,6%
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	11 464,41 €	13 011,87 €	13,5%
<b>Total</b>	<b>43 210,82 €</b>	<b>28 711,24 €</b>	<b>-33,6%</b>

Relativamente à manutenção corretiva fora dos contratos, durante o 1.º trimestre de 2021, os custos associados foram os seguintes:

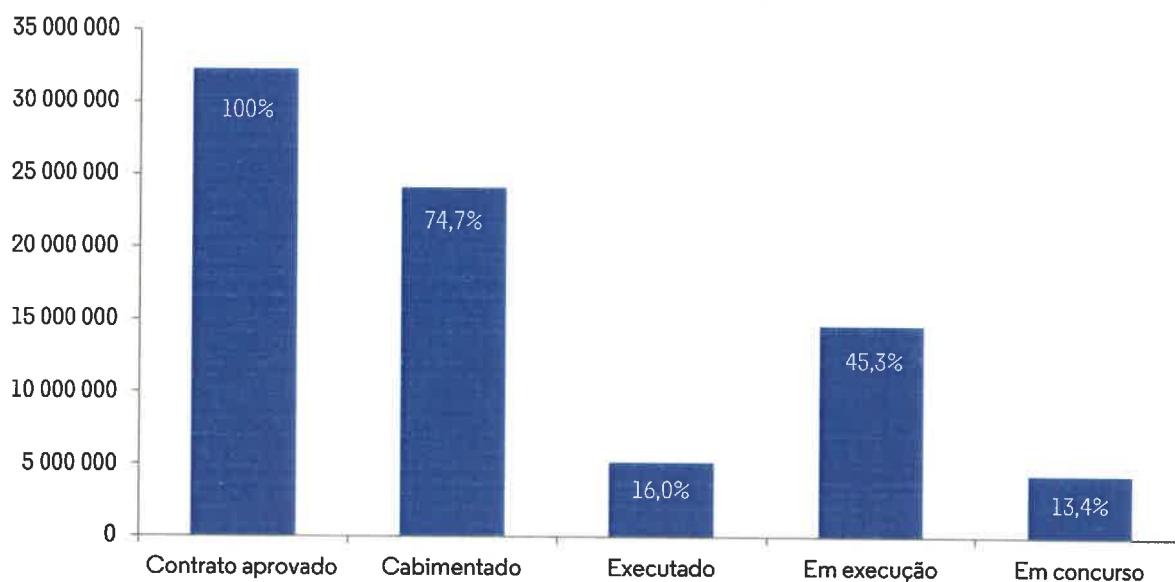
Custos com Manutenção Corretiva	
Fora de contrato	2021
AVAC	3 647,23 €
Elevadores e Ascensores	0€
Grupos de Pressurização e Bombagem	0€
Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV)	641 €
<b>Total</b>	<b>4 288,23 €</b>

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

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

- Cabimentadas 74,7% das verbas aprovadas em contrato;
- Adjudicado 61,3% do valor do contrato;
- A taxa de execução global no final do primeiro trimestre atingiu 16,0%.

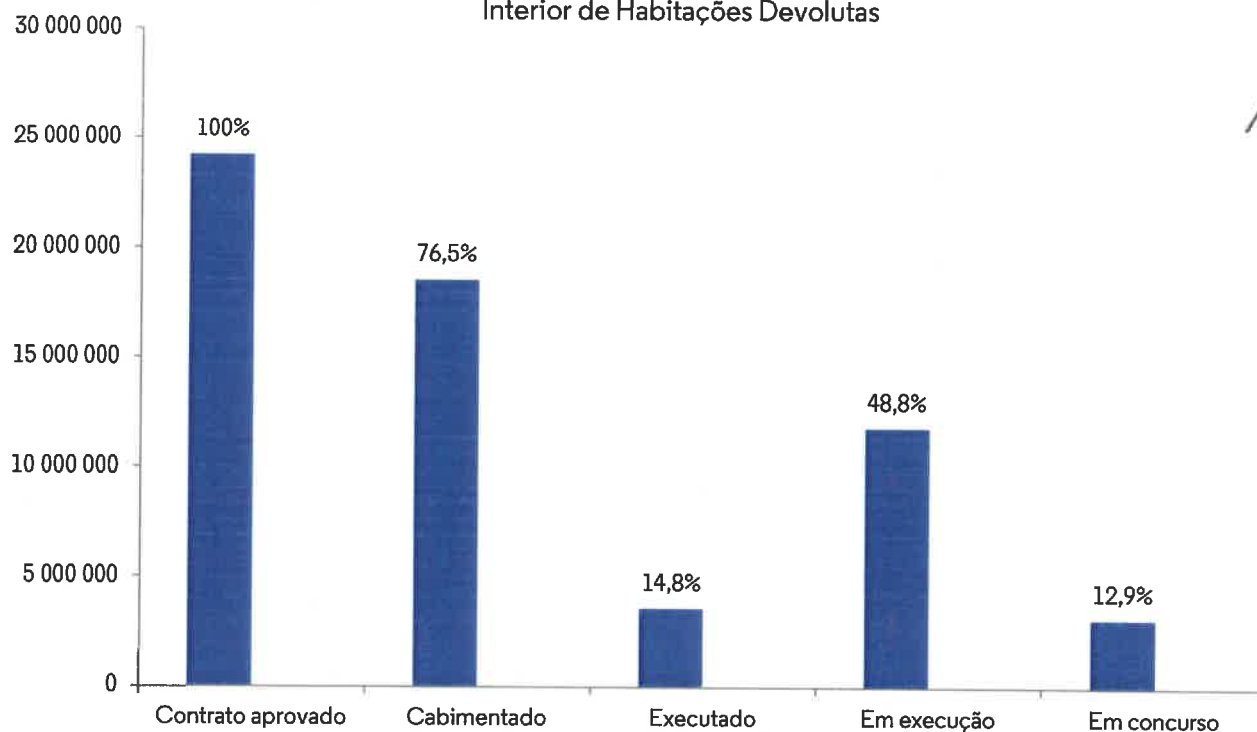
Apresenta-se de seguida um gráfico que ilustra a execução do contrato de manutenção, edifícios e infraestruturas até ao fim do terceiro trimestre.



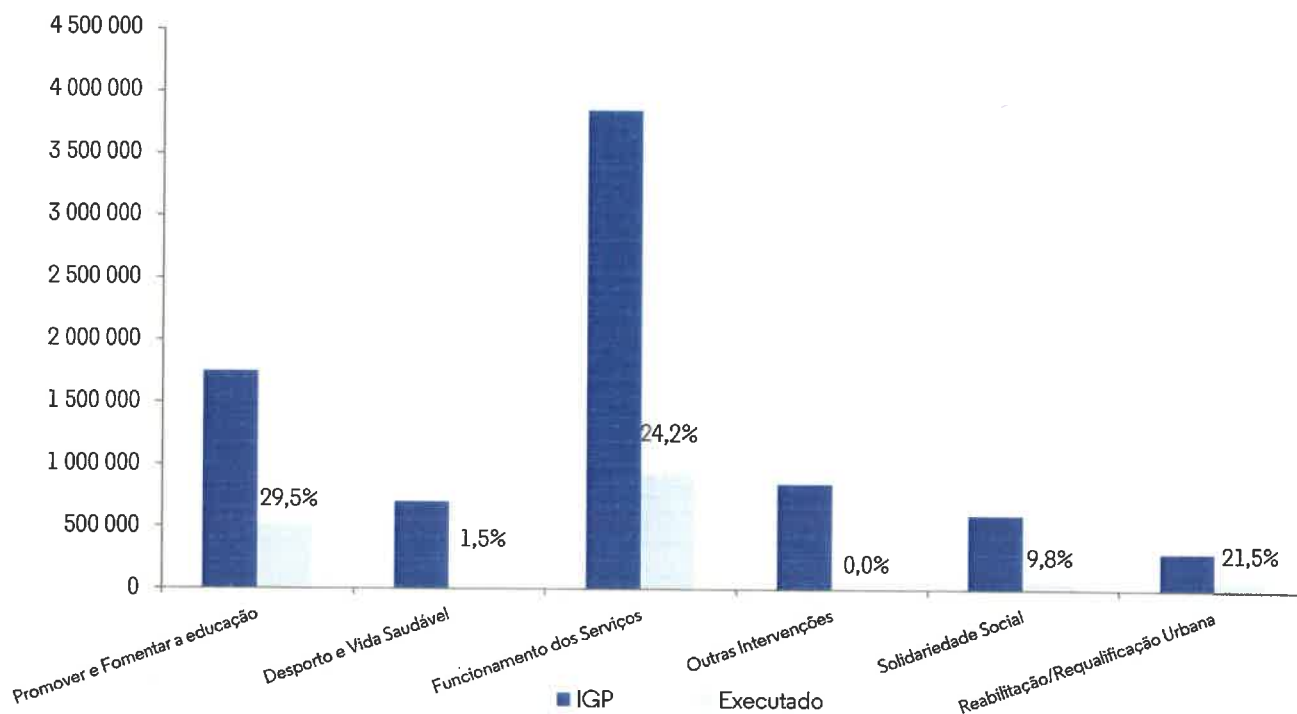
O gráfico anterior decompõe-se nos dois gráficos seguintes por grandes capítulos de atuação da empresa.



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



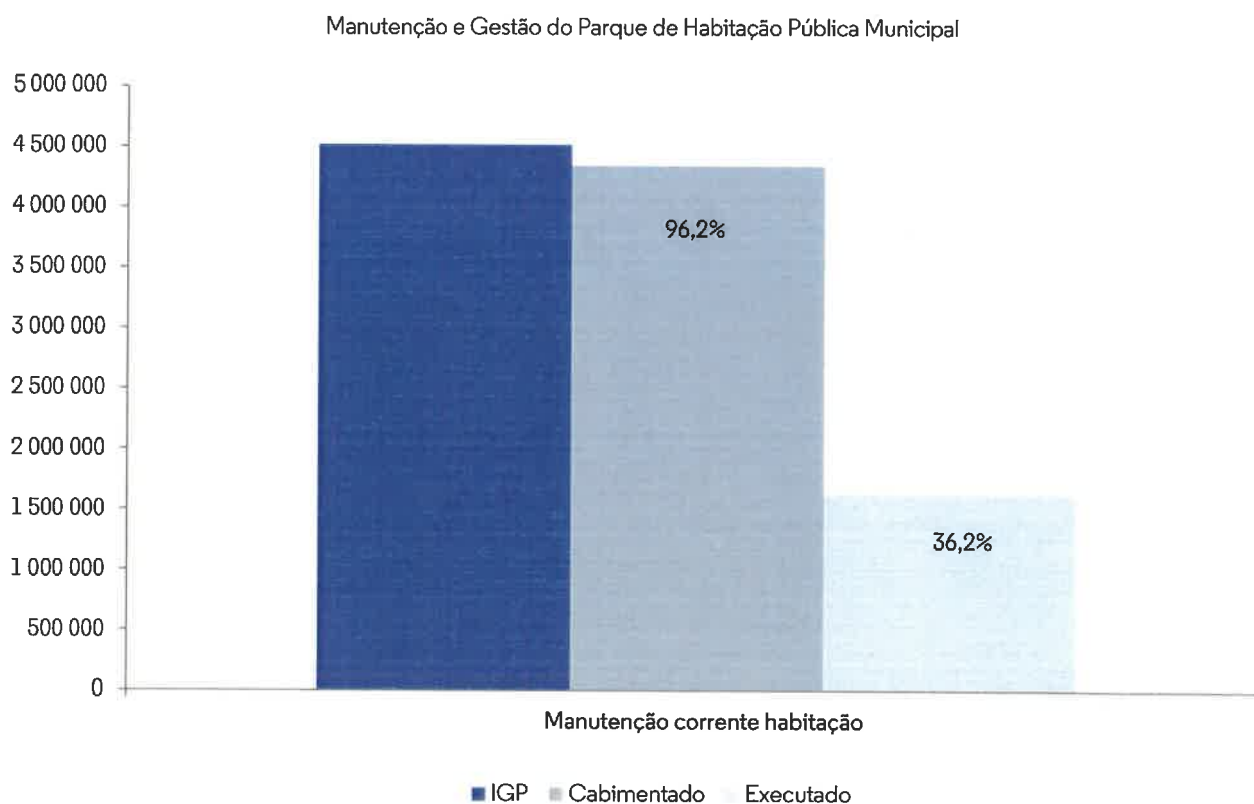
### Outros serviços para a CMP



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

O gráfico seguinte representa o compromisso e execução orçamental 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 do planeamento antecipado das intervenções de manutenção preventiva, pelo que, uma vez concluídas estas intervenções, não se efetuarão mais quaisquer intervenções desta natureza, equilibrando-se assim o resultado líquido por rendas a receber nos restantes trimestres do ano.



## V. INDICADORES DE DESEMPENHO ORGANIZACIONAL DO CONTRATO PROGRAMA

Em Contrato Programa, outorgado entre a Domus Social, EM e o Município do Porto, foram definidos os indicadores de desempenho organizacional, eficácia e eficiência para o ano 2021.

O desempenho organizacional da Domus Social, EM nos capítulos da “Habitação Social”, “Educação”, “Reabilitação / Requalificação Urbana” e “Funcionamento dos Serviços”, será medido, através de indicadores de eficácia e de eficiência que permitam habilitar o Município, com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção corrente, preventiva e reativa que constitui o processo através do qual a empresa cumpre o seu objeto social.

A realização dos objetivos no âmbito da rubrica de Habitação Social depende exclusivamente da empresa, atendendo ao grau de autonomia com que desenvolve, neste campo, a sua atividade. O mesmo não se aplica à gestão das restantes rubricas orçamentais. De facto, nas outras rubricas orçamentais a empresa atua em função de necessidades determinadas pelos pelouros do município sendo a sua autonomia, nestes campos, mais limitada.

A análise de desempenho da empresa só poderá concretizar-se através da leitura do cumprimento ou não dos níveis de serviço definidos no processo de qualidade da empresa, e que servem para medir e avaliar a sua performance.

É com este enquadramento que, será possível avaliar a qualidade do serviço prestado pela Domus Social, assim como a produtividade assegurada pela empresa no exercício da sua atividade para o ano de 2021, através do seguinte quadro:

## INDICADORES DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA:

Grupo de Processos	Processo Pequenas Intervenções		Objetivos	Indicadores	Métrica	Metas	31 de março de 2021	
	Nome	Nível					Coord	N.º de OT's
Direção de Produção	Emergências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de emergência	Cumprimento do nível de serviço <u>24 horas</u>	Este indicador é medido para as OT's encerradas no período em análise, retirando o tempo de espera dos materiais, feriados e fins-de-semana	cumprimento dos prazos entre 70% e 75% dos pedidos	619	92%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					6	67%
	Urgências	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações de urgência	Cumprimento do nível de serviço <u>15 dias</u>			786	77%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					405	64%
	Normais	Direção de Produção/Subcoordenador (Construção Civil)	Atender as situações normais	Cumprimento do nível de serviço <u>30 dias</u>			1096	87%
		Direção de Produção/Subcoordenador (Eletromecânica)					274	78%

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

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

#### ESTRUTURA DE GASTOS

COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS DE ESTRUTURA	IGP para 2021	valor executado em 31 de março 2021	% de execução
Gastos operacionais			
Gastos com o pessoal	3 968 138,40	970 376,88	24,5%
Fornecimentos e serviços externos	884 321,91	166 621,38	18,8%
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	280 703,68	50 956,26	18,2%
Perdas por imparidade	112 223,10	47 209,55	42,1%
Outros gastos	34 530,23	6 498,96	18,8%
subtotal	<b>5 279 917,32</b>	<b>1 241 663,03</b>	<b>23,5%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	4 560,31	1 441,01	31,6%
	<b>5 284 477,63</b>	<b>1 243 104,04</b>	<b>23,5%</b>

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	IGP para 2021	valor executado em 31 de março 2021	% de execução
GASTOS DIRETOS DA OBRA E PARQUE HABITACIONAL			
FSE e materiais- a refaturar ao município	29 866 292,01	5 139 136,63	17,2%
FSE e materiais- a refaturar a outras entidades	18 768,59	15 530,72	82,7%
FSE e materiais- manutenção do parque habitacional	4 520 000,00	1 634 271,93	36,2%
FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos	100 000,00	25 000,00	25,0%
Subtotal gastos de estrutura / indiretos	<b>34 505 060,60</b>	<b>6 813 939,28</b>	<b>19,7%</b>
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS			
Outros trabalhos especializados	32 257,32	4 291,03	13,3%
Publicidade, Comunicação e Imagem	10 100,00	141,45	1,4%
Vigilância e segurança	102 683,00	20 603,13	20,1%
Outros Honorários	17 000,04	2 785,00	16,4%
Conservação e reparação	188 077,53	36 708,80	19,5%
Trabalho temporário	20 800,00	0,00	n.a.
Peças, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	2 716,67	260,60	9,6%
Livros e documentação técnica	653,58	74,42	11,4%
Material de escritório	16 899,76	3 182,34	18,8%
Eletricidade	10 000,00	0,00	0,0%
Combustíveis e Lubrificantes	6 773,76	1 269,23	18,7%
Deslocações e estadas	5 000,00	243,55	4,9%

Transporte de pessoal	332,64	90,00	27,1%
Rendas e alugueres	292 889,59	73 120,91	25,0%
Comunicação	33 216,62	6 490,63	19,5%
Seguros	27 609,48	6 878,74	24,9%
Contencioso e notariado	66 141,94	30,68	0,0%
Despesas de representação dos serviços	2 479,34	0,00	0,0%
Limpeza, higiene e conforto	41 966,38	8 332,19	19,9%
Outros serviços	500,00	544,28	108,9%
Encargos bancários	6 224,26	1 574,40	25,3%
<b>Subtotal gastos de estrutura / indiretos</b>	<b>884 321,91</b>	<b>166 621,38</b>	<b>18,8%</b>
	<b>35 389 382,51</b>	<b>6 980 560,66</b>	<b>19,7%</b>

## ESTRUTURA DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS	IGP para 2021	valor executado em 31 de março 2021	% de execução
Execução da Obra			
Prestação de Serviços - MGPH	0,00	296,41	n.a.
Verba definida no Contrato-Mandato do município	29 866 292,01	5 139 136,70	17,2%
Prestação de Serviços/Outras Entidades	20 645,45	27 825,56	134,8%
Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento	9 175 705,60	2 263 434,64	24,7%
Transf. e Subsídios Correntes Obtidos	737 956,36	184 253,22	25,0%
Outros Rendimentos	8 260,06	1 334,12	16,2%
Juros, dividendos e out. rendimentos similares	16 931,86	2 319,08	13,7%
	<b>39 825 791,34</b>	<b>7 618 599,73</b>	<b>19,1%</b>



## 1. BALANÇO INDIVIDUAL EM 31 DE MARÇO DE 2021

RUBRICAS	31 de março de 2021	31 de março de 2020
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	387 373,77	65 822,31
Ativos intangíveis	283 275,26	375 939,00
Outros ativos financeiros	2 973 854,79	2 917 441,33
	<u>3 644 503,82</u>	<u>3 359 202,64</u>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	84 437,56	99 245,27
Clientes, contribuintes e utentes	3 628 415,05	3 084 401,16
Estado e outros entes públicos	708 470,62	2 235 101,85
Outras contas a receber	2 128 435,08	1 316 247,59
Diferimentos	157 155,64	143 576,96
Caixa e depósitos	1 049 131,92	1 543 852,32
	<u>7 756 045,87</u>	<u>8 422 425,15</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>11 400 549,69</u></u>	<u><u>11 781 627,79</u></u>
<b>PATRIMÓNIO LÍQUIDO</b>		
Património / Capital	500 000,00	500 000,00
Reservas	113 179,61	111 527,66
Resultados transitados	571 923,51	540 536,41
Resultado líquido do período	-427 228,36	212 034,50
<b>Total do Património Líquido</b>	<u>757 874,76</u>	<u>1 364 098,57</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	1 000,00	1 000,00
Outras contas a pagar	2 954 019,44	2 899 159,57
	<u>2 955 019,44</u>	<u>2 900 159,57</u>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	4 472 109,24	4 189 379,13
Estado e outros entes públicos	99 240,32	114 430,68
Fornecedores de investimentos	5 576,70	18 302,40
Outras contas a pagar	2 287 426,22	2 361 371,27
Diferimentos	823 303,01	833 886,17
	<u>7 687 655,49</u>	<u>7 517 369,65</u>
<b>Total do Passivo</b>	<u>10 642 674,93</u>	<u>10 417 529,22</u>
<b>Total do Património Líquido e Passivo</b>	<u><u>11 400 549,69</u></u>	<u><u>11 781 627,79</u></u>

### 3. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS INDIVIDUAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021

RENDIMENTOS E GASTOS	1º trimestre de 2021	1º trimestre de 2020
Vendas	49 902,93	27 470,81
Prestações de serviços	7 392 005,61	7 017 659,02
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	184 253,22	14 719,25
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-95 021,05	-62 004,86
Fornecimentos e serviços externos	-6 885 539,61	-5 841 743,69
Gastos com pessoal	-970 376,88	-949 428,15
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-47 209,55	23 756,74
Outros rendimentos e ganhos	1 334,12	871,02
Outros gastos e perdas	-6 498,96	-6 668,88
<b>Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento</b>	<b>-377 150,17</b>	<b>224 631,26</b>
Gastos / reversões de depreciação e amortização	-50 956,26	-17 417,85
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>	<b>-428 106,43</b>	<b>207 213,41</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	2 319,08	6 310,61
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-425 787,35</b>	<b>213 524,02</b>
Imposto sobre o rendimento	-1 441,01	-1 489,52
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-427 228,36</b>	<b>212 034,50</b>

Porto, 16 de junho de 2021

O Conselho de Administração,

(Fernando Paulo Ribeiro de Sousa)

(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

(João André Gomes Gonçalves Sendim)

**RSM & Associados – Sroc, Lda**

Av. do Brasil, 15-1º 1749-112 Lisboa(Sede)  
T: +351 21 3553 550 F: +351 21 3561 952 E: geral.lisboa@rsmpt.pt  
Rua da Saudade, 132-3º 4150-682 Porto  
T: +351 22 2074 350 F: +351 22 2081 477 E: geral.porto@rsmpt.pt

www.rsmpt.pt

## RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL REPORTADO A 31 DE MARÇO DE 2021

1. Conforme solicitado pelo Conselho de Administração da CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M., (Domus Social) o Fiscal Único vem apresentar o seu relatório sobre a informação financeira relativa à execução dos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) reportada a 31 de março de 2021, elaborada pelo Conselho de Administração.
2. O balanço evidencia um total de 11.400.549,69 euros e um património líquido de 757.874,76 euros, incluindo um resultado líquido negativo do período de 427.228,36 euros.
3. As demonstrações financeiras relativas a 31 de março de 2021, estão apresentadas de acordo com a estrutura concetual do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), que entrou em vigência no dia 1 de janeiro de 2020.
4. No entanto, o relatório de execução referido no parágrafo n.º 1, explicita a execução do orçamento, por comparação dos gastos e rendimentos registados no período, de acordo com o regime do acréscimo, com os IGP do período de 2021, considerados numa base linear. Esta execução, corresponde ao subsistema da contabilidade financeira do SNC-AP, não contendo o relatório em apreciação qualquer informação relativa à execução orçamental estabelecida pelo subsistema da contabilidade orçamental do SNC-AP (Norma de Contabilidade Pública 26).
5. Relativamente ao resultado gerado no primeiro trimestre e conforme resulta do referido relatório, é convicção do Conselho de Administração da Domus Social o seu aumento significativo ao longo de 2021 e a sua conformação com os IGP.
6. Tendo em atenção as análises efetuadas, os contactos regulares que decorreram com o Conselho de Administração e com os Serviços e o disposto nos parágrafos 4 e 5, acima, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a referida informação financeira do período de 3 meses findo em 31 de março de 2021 de CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M., não esteja em conformidade, em todos os aspetos materialmente relevantes, com os registos contabilísticos da contabilidade financeira que lhe servem de suporte naquela data.

Porto, 16 de junho de 2021

O Fiscal Único

RSM & ASSOCIADOS – SROC, LDA

  
representada por António Gerardo Pinheiro de Oliveira (ROC n.º945)  
registado na CMVM com o n.º 20160562

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING