

Porto. Domus Social

Instrumentos de Gestão Previsional 2019-2021



ÍNDICE

I. PREÂMBULO	1
II. PLANOS PLURIANUAIS	14
A. ENQUADRAMENTO	15
B. PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL	17
1. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL	17
2. MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	24
a. Habitação Social Municipal	26
b. Educação	27
c. Funcionamento dos Serviços/Outros Edifícios Municipais	27
d. Ambiente e Serviços Urbanos	28
e. Urbanismo e Reabilitação Urbana	28
f. Solidariedade Social/Ação Social	29
g. Equipamentos e infraestruturas desportivas	29
3. REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE	30
C. PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL	32
1. PLANO DE INVESTIMENTO PARA O TRIÉNIO 2019-2021	32
2. PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O TRIÉNIO 2019-2021	34
D. PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL	38
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS PARA O ANO 2019	40
A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2019 / PRESSUPOSTOS	41
B. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL	54
C. ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL	55
D. BALANÇO PREVISIONAL	56
IV. ANEXO I – Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas para o Triénio 2019-2021	58
V. ANEXO II – Parecer do Fiscal Único	59

I. PREÂMBULO



I. Preâmbulo



A CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (doravante Domus Social, EM) tem como propósito “(...) a promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação, a gestão do Parque de Habitação Pública Municipal, a manutenção e conservação de todo o património imobiliário, equipamentos e infraestruturas municipais” nomeadamente o Parque Escolar Público Municipal (jardins de infância e escolas do ensino básico) e os designados Outros Edifícios Públicos Municipais que compreendem os edifícios com valências culturais (arquivos, bibliotecas, museus, teatros) e administrativas / institucionais, bem como “(...) a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social”.

Para a prossecução do primeiro daqueles fins “a promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação”, a(s) política(s) de habitação definidas pela Câmara Municipal do Porto (CMP) servem de orientação estratégica e constituem o quadro de referência que moldam a atuação desta empresa municipal. Este desígnio poderá compreender genericamente as funções de:

- a. A aquisição, promoção, gestão, construção, reabilitação e renovação do parque habitacional do Município;
- b. O fomento e a execução de programas de habitação a custos controlados;
- c. A implementação e concretização de programas de reabilitação, renovação ou reconstrução de habitações degradadas, designadamente no que diz respeito às ilhas do Porto;
- d. A intervenção para melhoria do espaço público envolvente e a modernização das infraestruturas urbanas que conheçam uma conexão material com a função habitacional;
- e. O desenvolvimento de novas soluções de acesso a uma habitação condigna, podendo assumir a condição de entidade gestora de operações de reabilitação urbana;
- f. A realização de estudos, planos e projetos na área das políticas de habitação e desenvolvimento socioeconómico que lhes são relacionadas.

Relativamente ao segundo daqueles propósitos “a gestão do Parque de Habitação Pública Municipal” abrange, designadamente, as funções de:



- a. Regularizar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação de prédios e frações habitacionais e não habitacionais, compreendidas no parque habitacional municipal;
- b. Assegurar a correta ocupação de todos os espaços;
- c. Executar todo o processo administrativo de cobrança de rendas e outros quantitativos que sejam devidos;
- d. Elaborar propostas de atualização de taxas e rendas;
- e. Assegurar a ligação com as entidades promotoras e gestoras de habitação social e de reabilitação urbana.

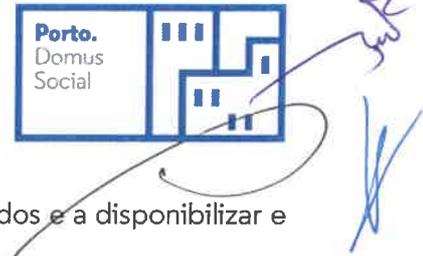
Relativamente ao terceiro dos objetivos enunciados “a manutenção e conservação de todo o património imobiliário, equipamentos e infraestruturas municipais” as orientações definidas pelo acionista único e pelos diferentes atores que constituem o universo camarário conjugada com a estratégia de intervenção desta empresa para o triénio em causa conduzem/conduzirão o plano de intervenções programadas e não programadas no património imobiliário municipal.

Por último, “a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social” compreende:

- a. O apoio a projetos e ao desenvolvimento e manutenção de equipamentos que tenham por fim a promoção social e da qualidade de vida dos inquilinos municipais;
- b. A elaboração, desenvolvimento e/ou apoio a projetos no domínio social e sociocultural.

Neste contexto, a Domus Social, EM definiu a sua estratégia nestes Instrumentos de Gestão Previsional 2019-2021 (IGP 2019-2021) considerando cinco importantes vetores de atuação.

O primeiro centrado numa resposta municipal ao que se avizinha(rá) para as futuras políticas públicas de habitação definidas pelo documento governamental “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação” (NGPH) e pela constelação de novos instrumentos jurídicos e financeiros (Porta de



Entrada, 1.º Direito, Programa de Arrendamento Acessível, ...) disponibilizados e a disponibilizar e que condicionarão as estratégias de intervenção dos municípios nomeadamente através da elaboração de uma “Estratégia Local de Habitação”. Desta maneira, a Domus Social, EM prepara-se para durante o 1.º semestre do próximo ano produzir o documento em causa.

Como segundo vetor, é crucial a resposta que o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e o Município do Porto (MP) darão ao “Levantamento Municipal das Necessidades de Realojamento Habitacional” efetuado em 2017 através do instrumento 1.º Direito e que identificou 2.093 famílias como potencialmente elegíveis por um possível programa de realojamento naquele âmbito. Refira-se que 61% dessas famílias residem em “Ilhas”.

Importa ainda, neste triénio, destacar como terceiro vetor a entrada em pleno dos instrumentos financeiros comunitários, cujo beneficiário formal e material é o MP e que suportarão muito das estratégias de intervenção consagradas no “Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)” nomeadamente aqueles que cumprem com os recentes e atuais propósitos desta empresa municipal e que se prendem com ações materiais e imateriais inscritas nos Planos de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) para a Comunidade do Vale da Ribeira da Granja (CD1 - utilizando a designação estabelecida no documento programático do PEDU) e para a Comunidade do Vale de Campanhã Norte (CD2). As intervenções materiais e imateriais aí propostas englobam os seguintes bairros:

- na Comunidade Desfavorecida 1 (CD1) – Pasteleira (edificado e espaço público), Mouteira, Dr. Nuno Pinheiro Torres e Lordelo do Ouro (nestes três bairros somente se encontra consagrado o espaço público);
- na Comunidade Desfavorecida 2 (CD2) – Cerco do Porto, Falcão e Monte da Bela (edificado e espaço público), Agrupamento Habitacional do Falcão (somente espaço público) e Ilhéu (somente edificado).



Das ações materiais previstas no PEDU somente na CD2 parte da reabilitação do edifício (blocos 4, 11, 12, 14, 15, 18, 23, 25, 27, 28 e 29) do Cerco do Porto encontra-se, para já, com financiamento pelos fundos comunitários assegurado (investimento total - 6.467.099,58 €).

Foi ainda aprovada, no âmbito do PEDU, a candidatura a ações imateriais designada por Abordagem Integrada para Inclusão Ativa (investimento total - 1.413.441,40 €).

O quarto vetor, conexo com o anterior e com os propósitos consagrados recentemente nos estatutos da empresa, prende-se com a intervenção no espaço público dos bairros de habitação pública municipal. Salienta-se que para o próximo triénio encontra-se programado um significativo investimento para a intervenção no espaço público na envolvente aos 15 edifícios que constituem o Falcão, no Bom Pastor/Vale Formoso, no Cerco do Porto e em Monte da Bela.

Como último vetor a assunção de novas competências na área da manutenção e conservação dos equipamentos desportivos e de lazer (nomeadamente ringues desportivos localizados em bairros de habitação pública municipal) consagrando assim a sua reconhecida aptidão e manifesta experiência que esta empresa municipal possui nas áreas da manutenção e conservação. Aliás, experimentam-se aqui novos modelos de cooperação com as diferentes participadas do universo camarário, no caso através de uma prestação de serviços com a CMPL – Porto Lazer – Empresa de Desporto e Lazer do Município do Porto, EM.

Particular atenção continua a merecer duas das mais sensíveis áreas de atuação, a externa – a relação com os inquilinos/municípes e a interna - uma particular atenção com os colaboradores.

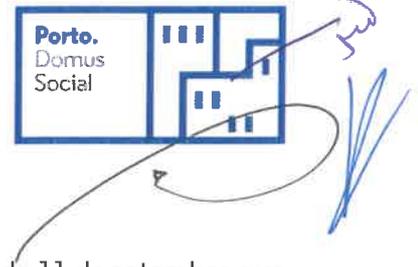
Assim, no vetor externo da sua atuação o trabalho que a Domus Social, EM desenvolve é cada vez menos uma atividade isolada e fechada, feita no seu interior, sendo cada vez mais uma empresa em que os seus *stakeholders* – cidadãos, autarquia, empresas, organismos públicos – são uns participantes ativos dando consistência a uma relação bidirecional que se pretende frutuosa e profícua para todos.



Na sua relação com o cidadão, a Domus Social, EM tem por objetivo evoluir para uma relação transparente e participativa, assegurando que a comunicação destes com a empresa é tratada de forma única e coerente, independentemente do meio usado (presencialmente, por telefone, correio postal, correio eletrónico ou através do portal).

Adicionalmente, no sentido de aumentar a participação, a transparência e o escrutínio por parte dos cidadãos, pretende-se evoluir para sistemas que permitam o acesso adequado dos cidadãos aos seus processos e/ou a conjuntos agregados de informação, sem qualquer intermediação, e de acordo com as melhores práticas em matéria de implementação de políticas de acesso à informação nas administrações das sociedades mais desenvolvidas e que garante aos cidadãos o acesso, de forma adequada e segura, aos mesmos dados que estão disponíveis para a administração. Será possível assim interagir através de um canal privilegiado com o desenvolvimento de uma área de acesso reservada no *website* da empresa que permite, desde já, a atualização da informação de cada inquilino, a consulta da tramitação/estado dos seus pedidos de habitação *on-line*.

Nesse sentido, a Domus Social, EM tem em curso um processo de modernização e transformação do seu modelo de prestação de serviços à cidade, que tem subjacente a adoção de uma nova atitude no cumprimento da sua missão. Com este desígnio, pretende esta empresa municipal assumir uma postura ativa na condução dos seus processos, que lhe permita agir com antecipação e planeamento e não apenas reagir às solicitações e problemas com que vai sendo confrontada. Tendo em conta a mudança em curso, estão a ser (e vão sendo) implementados um conjunto de alterações na organização, com impacto na forma como gere e organiza os seus processos e nos modos de relacionamento com os cidadãos, com a autarquia e os seus parceiros. Associado a este processo de modernização, e tendo em conta a natureza das atividades da Domus Social, EM, muito baseadas na interação com os cidadãos, os organismos e as empresas e muito dependente da qualidade da recolha, tratamento e disponibilização de informação, a empresa tem em curso a implementação de um plano de modernização dos seus sistemas de informação, já que resulta claro o relevante papel que as Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC) e o uso adequado dos dados podem ter neste processo de modernização e inovação.

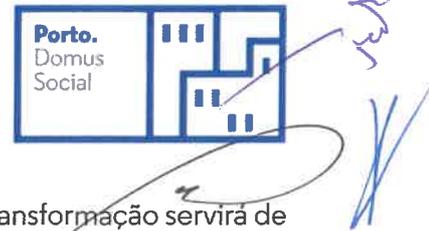


Particularmente relevante será a implementação do Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro que aprovou o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) com entrada prevista para 1 de janeiro de 2019 e que obrigará a empresa a um natural processo de adaptação às novas exigências veiculadas pelo diploma em causa, sendo nossa convicção que os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras não serão materialmente relevantes.

A implementação do Regulamento Geral da Proteção de Dados (RGPD) obrigou, também, a empresa a um esforço adicional de adaptação às novas e fortes exigências, em matéria de tratamento de informação, que aquele regulamento impõe. No próximo ano, alargar-se-á, de uma forma mais intensiva, a implementação das diretivas veiculadas por aquele regulamento aos sistemas de informação procurando desta maneira aumentar os processos de escrutínio, controle e gestão.

Enquadrando e quantificando melhor o seu perímetro de intervenção, a Domus Social, EM tem sob sua gestão um Parque de Habitação Pública Municipal que integra cerca de 13.000 fogos e onde residem cerca de 30.000 pessoas. Assegura, ainda, a manutenção e conservação de todo o restante conjunto de imóveis municipais constituído por um importante e relevante número de edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas. Esta realidade diversa e bastante complexa, implica um fluxo permanente e muito significativo de informação de e para a empresa. A gestão da manutenção e conservação de todo este conjunto de ativos e da ocupação das habitações, obrigam a um elevado nível de organização e de controlo interno correspondendo a um exigente esforço logístico e financeiro. Assim, a criação e implementação de uma ferramenta informática (sistema informático de gestão de manutenção) que permitirá uma adequada gestão das operações de manutenção.

A dotação de meios e conhecimento que lhe permitem uma intervenção planeada na manutenção preventiva dos edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas constitui não só um importante desafio, mas também uma oportunidade. Desafio, porque está-lhe associada uma modernização da cultura organizacional, evoluindo de uma tradição de intervenção reativa, para uma atitude de planeamento e intervenção programada o que implica o (re)desenho de novos processos e de



sistemas de informação adequados. Oportunidade, na medida em que esta transformação servirá de alavanca para outras tarefas de modernização que se afiguram imperiosas e inadiáveis e que se prendem, nomeadamente, com o redimensionamento e uniformização dos repositórios de dados existentes – normalmente designados por cadastro.

Ao mesmo tempo, o acompanhamento dos indicadores que monitorizam o cumprimento dos objetivos, previamente traçados, e da avaliação dos resultados, com suporte nos sistemas de informação atualmente existentes, permite a aferição permanente dos resultados, mantendo a sua adequação à prestação de melhores serviços. Daí a importância do Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) instituído e implementado na Domus Social, EM. Recorde-se que a empresa encontra-se certificada de acordo com a NP EN ISO 9001:2008, atribuído pela Associação Portuguesa de Certificação (APCER), desde 2009. Releva-se ainda a certificação no âmbito da Gestão da Qualidade (transição NP EN ISO 9001:2015), da Gestão do Ambiente (concessão NP EN ISO 14001:2015) e da Gestão de Saúde e Segurança no Trabalho (concessão OSHSA 18001), efetuada pela entidade certificadora. O processo culminou com a Certificação do Sistema de Gestão Integrado, permitindo assim à Domus Social, EM ser a primeira empresa municipal do município a obter este conjunto de certificações.

Importa ainda destacar alguns objetivos considerados, também, prioritários no domínio da organização interna para os próximos anos.

É absolutamente crucial e relevante o papel que o designado cadastro (conjunto de documentos gráficos e descritivos) têm na gestão presente e futura da empresa nomeadamente o levantamento que decorre e decorrerá do património sob gestão da empresa em conduzirá a uma melhor caracterização desse património e conseqüentemente a uma gestão mais assertiva e rigorosa.

A implementação generalizada da assinatura digital em todos os documentos e a prossecução do processo gradual de desmaterialização da informação a todas as áreas da empresa constitui também um objetivo fulcral no desenvolvimento da empresa.



Parece-nos ainda relevante destacar algumas áreas importantes relativamente a trabalhos que decorreram e decorrem e que fundamentarão muito das futuras políticas de habitação e moldarão os contornos da intervenção que se preveem realizar nos próximos anos e que obrigam a uma reestruturação organizativa da empresa para melhor responder aos novos desígnios consagrados no objeto social da empresa.

A primeira, resulta de um trabalho realizado pelo CITTA da FEUP que originou o documento «“Ilhas” do Porto – Programa Estratégico», que perspetiva potenciais modelos de intervenção/ação e eventuais soluções urbanísticas e habitacionais que deverão ser adotadas definindo uma estratégia de intervenção de curto (0 a 3 anos), médio (4 a 6 anos) e longo prazo (7 a 10 anos) contemplando a identificação de linhas de financiamento (públicas e privadas) que sustentam uma estratégia de intervenção, um programa de ação e explorando modelos de investimento. Aqui, é fulcral realçar a intervenção efetuada em duas ilhas municipais, a “Ilha” da Bela Vista e a “Ilha” de Bonjardim, 655 que corporizam, desde já, uma das variadíssimas formas e modelos de intervenção que se preveem implementar na cidade do Porto. A intervenção programada para a última das ilhas municipais existentes a necessitar de reabilitação, a “Ilha” de Cortes o processo será encerrado no corrente triénio.

O segundo, refere-se à responsabilidade assumida pela Domus Social, EM e que abre o leque de intervenções do clássico mercado de arrendamento público em bairros de habitação social municipal para outro modelo de provisão de habitação com a utilização do *stock* (devoluto e ocupado) de imóveis designados por “Casas do Património”, “Casas do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira / Barredo-Centro Histórico (CRUARB-CH)” e as “Casas da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP)” para atribuição a segmentos da população impossibilitadas de aceder ao mercado privado normal de arrendamento.

Na área da energia e ambiente a aposta da Domus Social, EM traduzir-se-á na implementação de medidas de eficiência energética e de incremento do conforto térmico nos bairros de habitação



pública municipal respondendo também assim a um dos desígnios do programa Portugal 20-20 e mais particularmente do Norte 20-20. Realce-se que durante o próximo triénio implementar-se-á o projeto PORTO SOLAR em edifícios não habitacionais de acordo com as diretrizes do MP contando com o apoio técnico da Agência de Energia do Porto (AdEPorto).

Acrescente-se ainda que a empresa irá identificar as oportunidades de captação de fundos públicos (comunitários, ou não) aplicáveis na sua atividade e colaborar ativamente com a CMP em todos os processos de candidaturas.

Realce-se a participação da DomusSocial, EM em diferentes projetos europeus com financiamento assegurado por fundos comunitários nomeadamente o projecto URBiNAT – Healthy Corridors as Drivers of Social Housing Neighbourhoods fo the Co-Creation of Social, Environmental and Marketable NBS¹ financiado no âmbito do Programa do Quadro Comunitário de Investigação & Inovação Horizonte 2020 (H2020) com uma duração de 60 meses a partir de 1 de Junho de 2018. A cidade do Porto é líder em conjunto com Nantes (França) e Sófia (Bulgária).

Ainda no âmbito de trabalhos de cooperação e parceria encontra-se em desenvolvimento o projeto denominado “Co-Criação de Soluções Territoriais ENergicamente Eficientes de Eco-Renovação do Habitat Residencial PATrimonial dos Centros Históricos (ENERPAT) no âmbito do INTERREG Sudoeste que se prevê concluir em 30 de Junho de 2019.

O gradual reforço da responsabilidade e componente social da empresa, como revela, por exemplo, o apoio logístico na implementação e no controlo do programa “Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social - Eixo Apoio à Habitação”, criado pela MP, que visa apoiar pessoas e famílias com graves dificuldades financeiras atribuindo-lhes um subsídio mensal que lhes permita assegurar o pagamento da renda ou da prestação bancária será uma das áreas que durante o próximo triénio continuará a ser objeto de uma particular atenção.

¹ Acrónimo de Nature Based Solutions em inglês traduzido como “soluções baseadas na natureza”.



A empresa tem como objetivo aplicar de forma criteriosa, prudente e economicamente vantajosa o conjunto de meios financeiros que resultam da sua própria atividade e dos meios disponibilizados pela CMP nas ações de manutenção e reabilitação de edifícios.

Com os meios financeiros que resultam da atividade de arrendamento de habitações públicas municipais, efetuará as ações de manutenção preventiva e corretiva e suportará os custos da sua estrutura afetas a essa mesma atividade, tendo como objetivo maior assegurar a sustentabilidade económica e financeira da empresa.

O programa de automanutenção “Casa Como Nova” permite aos inquilinos municipais a aquisição dos materiais mais correntes de construção civil (tintas, portas interiores e pavimentos) a preços substancialmente inferiores aos do mercado. Este programa, com participação financeira da Domus Social, EM constitui um contributo para a manutenção do interior das habitações e, particularmente, eleva o grau de sensibilização dos inquilinos para a preservação do património público de que diretamente beneficiam. Durante o presente triénio irá promover-se uma redinamização e revitalização do programa.

Sem prejuízo da fundamental preocupação com critérios de equidade e justiça na análise e decisão sobre o vastíssimo conjunto de questões que diariamente são colocadas e relacionadas com a utilização do Parque de Habitação Pública Municipal, a Domus Social, EM propõe-se efetuar um acompanhamento muito próximo das mesmas, avaliando criteriosamente os problemas de natureza social, procurando, com meios próprios e por recurso a outras entidades vocacionadas para o apoio social, encontrar as soluções que ajudem as famílias a ultrapassar as suas dificuldades e constrangimentos. Para este fim, a empresa estará ainda mais no terreno, junto dos inquilinos, e contará com o importante apoio das juntas de freguesia e associações locais de moradores.

Continuar-se-á a assegurar a valorização pessoal e profissional dos colaboradores, suportada por um sistema de avaliação de desempenho participado, a par do diagnóstico/levantamento de necessidades de formação, por funções/áreas, que resultará no plano anual de formação que, pela



sua natureza, se traduz num acréscimo de valor para o colaborador e para a organização. Para cumprir estes desígnios será feita uma aposta no fortalecimento do sentido de pertença à organização, através da valorização da criatividade, responsabilidade e autonomia dos colaboradores.

Neste enquadramento e conforme o estabelecido na alínea e) do artigo 15.º e artigo 23.º dos Estatutos da CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM e no artigo 42.º n.º 1, da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, o Conselho de Administração apresenta os IGP para o triénio 2019-2021, cujo rédito inclui uma verba de subsídio à exploração conforme apresentado na nota II-B-3 e no Contrato Programa a celebrar.

O acompanhamento e controlo da CMP, bem como as funções de administração e fiscalização estão definidos na Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto e nos Estatutos da Empresa.

De acordo com os Estatutos da Domus Social, EM a contabilidade deve respeitar o Sistema de Normalização Contabilística (SNC) até 31 de dezembro de 2018, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de julho, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2010, e demais legislação aplicável, devendo responder às necessidades da gestão da empresa e permitir um controlo orçamental permanente, bem como a fácil verificação da correspondência entre valores patrimoniais.

As demonstrações financeiras incorporadas nos IGP foram preparadas de acordo com os seguintes pressupostos: regime do acréscimo (periodização económica) e da continuidade.

As características qualitativas são os atributos que tornam a informação proporcionada nas demonstrações financeiras útil aos utentes. Nesse sentido, toda a informação integrante das mesmas é caracterizada pelos atributos da compreensibilidade, relevância, materialidade, fiabilidade, representação fidedigna, substância sobre a forma, neutralidade, prudência, plenitude e comparabilidade.



I. PLANOS PLURIANUAIS

II. Planos Plurianuais



A. ENQUADRAMENTO

Este documento foi elaborado tendo em conta os seguintes parâmetros e objetivos:

Parâmetros:

- i. O fluxo líquido de receitas da atividade corrente da empresa assegurará a manutenção preventiva e corretiva do Parque de Habitação Pública Municipal, e ainda a cobertura financeira dos gastos de estrutura da empresa afetos a essa atividade;
- ii. A dotação financeira fixada pela CMP em Contrato, e que consta do Orçamento do Município aprovado pelo Executivo, para ações de reabilitação do Parque de Habitação Pública Municipal incluindo a reabilitação do interior de casas devolutas, e para atividades de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos públicos municipais bem como a cobertura financeira dos gastos de estrutura da empresa afetos a estas atividades;
- iii. A experiência adquirida nos anos anteriores na gestão de responsabilidades decorrentes do contrato programa, nomeadamente na gestão do parque habitacional e na gestão e manutenção dos edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas;
- iv. A base de dados relativa ao património sob gestão e sua ocupação;
- v. O prazo de pagamento a fornecedores, constante dos orçamentos anuais e plurianuais, será de 15 dias;
- vi. O prazo de recebimento por parte da CMP foi estimado em 5 dias;
- vii. A taxa de inflação estimada em 1,5%;
- viii. A taxa nominal média de crescimento salarial de 2%.

Objetivos Gerais:

- i. Orientação da atividade para a otimização dos recursos de modo a alcançar uma elevada taxa de execução;
- ii. Melhoria contínua da produtividade através de um esforço de racionalização e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis bem como do controlo de gastos;
- iii. Contínua aposta na formação profissional e comportamental;

- iv. Avaliação de desempenho profissional com fixação de objetivos;
- v. Melhoria contínua da organização e controlo interno através de um SGQ orientado para o interesse público, mantendo a transparência e auditabilidade nas relações com clientes internos e externos;
- vi. Melhoria do desempenho dos Sistemas de Informação;
- vii. Aperfeiçoamento da gestão da informação na perspetiva da integração do arquivo digital e físico;
- viii. Gestão integrada do Parque de Habitação Pública Municipal garantindo a sua correta ocupação, em obediência a critérios de legalidade, justiça e equidade social;
- ix. Reforço e implementação gradual de medidas de Manutenção Preventiva;
- x. Elaboração da Estratégia Local de Habitação.

B. PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL

1. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A Direção de Gestão do Parque Habitacional (DGPH) tem como missão analisar e tratar todos os movimentos habitacionais do vasto parque habitacional do MP, constituído por cerca de 13.000 fogos, garantindo a sua correta utilização e o cumprimento dos critérios de legalidade, justiça e equidade social, aplicando princípios de gestão de forma uniforme e generalizada e regras estabelecidas no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional (RGPH). É objetivo contribuir de forma decisiva para a melhoria da qualidade de vida dos inquilinos municipais, promovendo uma relação personalizada e de proximidade com os moradores, assegurando uma gestão eficiente e eficaz, garantindo, deste modo, o princípio da integração social, por uma cidade mais próxima dos cidadãos.

O MP tem vindo a considerar a necessidade de adequar a gestão às exigências de uma nova política de habitação, que deve atender às dimensões da economia urbana, da coesão social e da sustentabilidade económica e social. Tem-se vindo a dar continuidade às políticas ativas no sentido de melhorar a qualidade de vida das pessoas, e implementando-se outras ações que visam promover uma verdadeira inclusão social dos munícipes.

Uma das formas que o MP, através da Domus Social, EM tem adotado para responder á fragilidade económica dos portuenses, materializa-se no Programa Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social - que se traduz num apoio efetivo à renda suportada no mercado livre de arrendamento. Até ao momento apoiamos aproximadamente 1.900 famílias.

Esta medida visa promover a manutenção dos agregados familiares nas atuais habitações arrendadas, combatendo o desenraizamento e contribuindo para a redução do endividamento familiar, diminuindo a asfixia financeira de muitas famílias.



Ainda que o MP tenha vindo a desenvolver estratégias e medidas que contribuam para reforçar a coesão social, na verdade, a disponibilidade de habitação pública municipal fica, de facto, aquém da procura, razão pela qual se torna necessário a constante implementação de medidas de gestão inovadoras que venham contribuir para minorar as dificuldades.

O projeto de intervenção das “ilhas” da cidade, iniciado com a reabilitação das que são propriedade do município, e a reabilitação e reocupação de casas municipais devolutas localizadas no centro histórico, entre outras, são exemplos de respostas que o MP está a dar e continuará a implementar ao longo do próximo triénio. Estas ações são ainda um importante contributo no repovoamento e revitalização do centro da cidade, contribuindo para a fixação de população na área mais central da cidade.

No último ano, esta direção entregou cerca de 300 habitações reabilitadas para alojamento de novas famílias. Os curtos prazos para entrega destas habitações após a sua reabilitação é, e manter-se-á, objetivo a cumprir.

Continuaremos a dar especial prioridade à verificação célere de situações de casas que, por diversos motivos, ficam devolutas sem que tal facto seja comunicado à empresa. Esta preocupação e ação são indispensáveis por potenciar maior disponibilidade de fogos para resposta mais rápida à procura.

No decurso do último ano, a Domus Social, EM iniciou os planos de Reversão / Requalificação de três aglomerados habitacionais: São João de Deus, Rainha D. Leonor e Pereiró (CTT). Já no início de 2019, e concluídas as primeiras fases de requalificação destes aglomerados habitacionais, cujos projetos de arquitetura e execução foram equacionados para garantir a qualidade de vida, o conforto e as condições habitacionais adequadas aos agregados familiares oriundos daqueles locais, vai ser concretizado o realojamento dos moradores.

Para assegurar uma gestão cada vez mais eficaz, numa área em que as práticas já estão consolidadas, manter-se-á o desenvolvimento ao nível da modernização das ferramentas que suportam a atividade



da empresa, de forma a potenciar ainda mais dois grandes objetivos: transparência na relação com os clientes e otimização dos serviços

Com efeito, estão a ser implementadas ferramentas informáticas que permitem a integração de todos os processos no sistema de informação existente e contribuindo para a agilização dos mesmos. Para além do trabalho já consolidado ao nível do Projeto ConDomus e dos Pedidos de Habitação, ao nível da atualização de dados de inquilinos municipais, é disponibilizada aos agregados familiares uma plataforma eletrónica para submissão dos processos. Para além da permanente articulação com as Juntas de Freguesia que igualmente colaboram na recolha e registo de informação, a descentralização dos locais de entrega por recurso à plataforma eletrónica, tem vindo a melhorar e simplificar todo o processo de atualização de dados.

Ressalva-se ainda o resultado da profícua articulação com a Autoridade Tributária e Aduaneira na disponibilização de dados referentes aos rendimentos auferidos pelos agregados a considerar para efeitos de atualização do processo habitacional e cálculo de renda, dispensando assim os agregados que deram autorização para consulta da apresentação desses documentos.

Também como projeto de gestão e administração dos espaços comuns, o ConDomus assume particular relevância e a sua expansão continuará a ser um desafio para o futuro. Com mais de 80% de entradas organizadas, este projeto, que trabalha a valorização e participação ativa dos inquilinos municipais ao nível, essencialmente, da preservação dos espaços comuns, continuará a sua extensão aos aglomerados habitacionais ainda não abrangidos pelo projeto.

As atividades de proximidade desenvolvidas com os Gestores de Entrada têm contribuído para o refortalecimento das redes de vizinhança e do espírito de comunidade, potenciando o desenvolvimento de ações de apoio e solidariedade, sobretudo às pessoas que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

Esta direção desenvolve, e manterá no futuro, uma colaboração estreita com diferentes instituições da cidade, através da cedência de espaços não habitacionais, promovendo desta forma a diversificação de públicos utilizadores destes espaços, fomentando o espírito comunitário e o



associativismo. Muitas destas cedências têm um enorme contributo social, designadamente no apoio a famílias e públicos particularmente vulneráveis.

Foi também com esta preocupação sobre a população mais envelhecida que, em parceria com algumas Juntas de Freguesia (Bonfim, Campanhã e Ramalde), foram instaladas as residências partilhadas para idosos no Porto de forma a combatermos o isolamento e contribuirmos para a melhoria efetiva da qualidade de vida dos idosos que residem na habitação pública municipal. Considerando os resultados e sucessos deste projeto, está já a ser estruturada a implementação de mais residências noutras zonas da cidade.

Também a pensar nesta franja da população, está no terreno o “Porto Importa-se”. A Domus Social, EM, no âmbito da atividade que desenvolve junto dos inquilinos municipais e ciente das carências que muitos deles sentem, sobretudo os mais idosos, implementou um projeto solidário e voluntário, com o objetivo de ajudar a ultrapassar situações de isolamento e de apoio diverso a idosos residentes em bairros sociais, nomeadamente ajudas na doença e em atividades correntes da vida diária. Este projeto está delineado para a intervenção em rede, pretendendo fomentar as potencialidades locais e redes solidárias, sustentadas na capacidade já instalada no território e aproveitando eficazmente os recursos na resposta aos problemas dos moradores idosos. O projeto encontra-se em fase final de diagnóstico e, no decurso do triénio consubstanciar-se-á a conceção de um projeto de voluntariado e o desenvolvimento de uma plataforma de comunicação entre técnicos e instituições.

Ainda com preocupações de carácter social, o MP submeteu a candidatura – ABORDAGENS INTEGRADAS PARA A INCLUSÃO ATIVA ao Programa Operacional Regional do Norte – NORTE 2020 Eixo Prioritário Inclusão Social e Pobreza.

Nessa candidatura, a Domus Social, EM integrou um conjunto de ações de formação a desenvolver no âmbito do projeto ConDomus, apoio financeiro para a implementação do projeto de apoio a idosos isolados, bem como outras ações dirigidas para população residente em zonas socialmente desfavorecidas, muito direcionadas para a participação comunitária e para a integração dessas comunidades em ações de natureza cultural.



Uma das ações propostas pela Domus Social, EM já em curso e que vai continuar a ser implementada no decurso do triénio, é o desenvolvimento de competências artísticas e talentos de jovens em torno das músicas populares urbanas e arte urbana através de aulas regulares de dança, música e formação cénica dirigida a três Comunidades Desfavorecidas, Comunidade do Vale da Ribeira da Granja, Comunidade do Vale de Campanhã/Norte e Comunidade do Vale de Campanhã/Sul, integrada na Atividade BORA P'Ó PALCO! DAS VONTADES FAZEMOS LIBERDADE, UM RESGATE ARTÍSTICO. Este projeto enquadra-se ainda num dos compromissos assumidos em julho de 2016 entre o Município do Porto e o Ministério da Administração Interna - Contrato Local de Segurança (CLS) – que compreende territórios identificados com contextos de risco, designadamente os Bairros do Cerco, Pasteleira, Agrupamento da Pasteleira e Dr. Nuno Pinheiro Torres.

Este Contrato Local de Segurança assume-se como um instrumento privilegiado, em interação com a comunidade, com vista à redução de vulnerabilidades sociais, à prevenção da delinquência juvenil e à eliminação dos fatores criminógenos que contribuem para as taxas de criminalidade identificadas nas áreas de intervenção.

Esta ação, ao privilegiar como campo de atuação o tecido social envolvente, possibilita a materialização da condição de cidadania através da participação social.

Assumindo a participação social como uma manifestação da inclusão social, pretende-se demonstrar que a esfera cultural, nomeadamente, a arte, pode potencializar e devolver a possibilidade de participação social e prover o desenvolvimento de competências pessoais e sociais.

Ainda ao nível do AIIA, estão já no terreno ações de capacitação junto dos gestores de entrada do projeto no âmbito das seguintes temáticas: Suporte Básico de Vida, Gestão de Conflitos, gestão dos recursos hídricos, Ambiente e Salubridade e Proteção e Segurança.

Para além destas atividades, estão já planeadas ações de sensibilização de Proteção e Segurança e Educação Ambiental junto de moradores (famílias) residentes em habitação pública municipal.



Assim, no âmbito desta candidatura e para o próximo triénio, entre outros, o compromisso da empresa é o de aprofundamento e alargamento do Programa ConDomus às Comunidades Desfavorecidas, capacitando, dinamizando e mobilizando os Gestores de Entrada e os moradores através do incremento da sua participação e da sua implicação na gestão dos espaços comuns; da melhoria do uso e fruição das zonas comuns e espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal; da potenciação da conservação e manutenção do edifício municipal, prevenindo a sua deterioração; do aumento do grau de satisfação, comodidade e segurança dos inquilinos residentes em habitação municipal, nomeadamente no tocante à sensibilização face à igualdade de género, violência doméstica e isolamento dos idosos. Por outro lado, prevêem-se ainda outras atividades de apoio e inclusão social que vão além do projeto ConDomus, designadamente atuando ao nível da integração dos novos residentes e no apoio integrado aos idosos isolados.

Todos os vetores funcionais desta direção têm como objetivo a procura da melhor resposta possível a quem necessita de habitação pública municipal e a melhoria da qualidade de vida das pessoas que aí já residem. Estes objetivos coabitam e exigem o cumprimento inequívoco das regras e obrigações inerentes à utilização de habitação pública municipal.

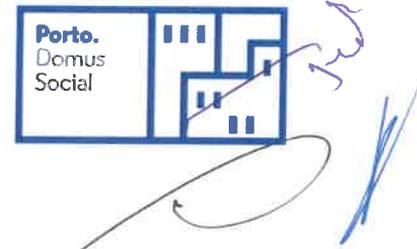
O nível de cumprimento de pagamento de rendas tem vindo a demonstrar uma evolução positiva. Com efeito, em 2018, foi implementada uma metodologia de controlo e monitorização dos inquilinos devotes de renda. Esta metodologia, acompanhada de análise das condições socioeconómicas dos agregados familiares e de medidas que vão assegurando, sempre que necessário e possível, alternativas para regularização das situações de incumprimento, tem demonstrado resultados eficazes e será mantida.

A empresa tem vindo a apostar na melhoria contínua, desde 2017, com o apoio do Instituto Kaizen, através da crescente eficiência nos seus processos, na redução de custos operacionais e de melhorias dos níveis de serviço e no atendimento ao cliente. Estas medidas abrangeram, numa primeira fase, o processo de Gestão Processual e o processo de Fiscalização do Parque Habitacional.



Em 2018, foi iniciada a fase de diagnóstico, planeamento estratégico e de implementação deste modelo no Gabinete do Inquilino Municipal. As novas práticas de melhoria visam um aumento de processos resolvidos com os mesmos recursos e uma redução dos tempos de resposta, com ganhos significativos na eficácia e disponibilidade para novas tarefas e funções. Dando continuidade a este modelo, estima-se aumentar a satisfação do cliente e a motivação dos colaboradores, a eficácia e eficiência do serviço e qualidade do atendimento.

A satisfação do cliente, apostando num atendimento direto e claro, tem levado a alguns investimentos, quer ao nível da formação específica dos técnicos, quer ao nível de desenvolvimentos informáticos, estratégia que será prosseguida no próximo triénio.



2. MANUTENÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

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

Assim, constituem objetivos da DP, nomeadamente:

- Reabilitar o “envelope” dos 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 Departamento Municipal de Proteção Civil (DMPC) 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. Esse património é essencialmente formado por imóveis que englobam o Parque de Habitação Pública Municipal, constituído por 565 edifícios com

12.617 fogos, constituintes da clássica designação de “bairros de habitação social”, acrescido de 260 edifícios com 560 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP, e por 111 edifícios que constituem o Parque de Equipamentos Públicos Municipais. Este último parque contempla 49 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico) e 62 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa / institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A empresa tem em curso a elaboração de uma diversidade de projetos e empreitadas de reabilitação do Parque de Habitação Pública Municipal.

A DP é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por 149 equipamentos de elevação e ascensores, por 2.431 extintores e carretéis, por 61 sistemas de deteção de intrusão e roubo, 46 instalações de Sistemas Automáticos de Deteção de Incêndio (SADI) e por 87 sistemas de 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 10 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

Perante a diversidade de edifícios, o seu tipo, natureza e complexidade, foi definida uma política de manutenção e conservação que condiciona a prática da DP nos próximos anos com a prioridade das políticas de manutenção preventiva em detrimento da corretiva.

Assim, cumprindo o desígnio de uma mudança de padrão no modo de atuação no que concerne à manutenção, de uma atuação reativa para uma atuação programada ex-ante foram elaborados os planos de manutenção preventiva para a totalidade do Parque de Habitação Pública Municipal.

Em articulação com a Direção Municipal de Finanças e Património (DMFP) da CMP elaboraram-se, também, os planos de manutenção preventiva para os designados Outros Edifícios Públicos Municipais encontrando-se em curso a sua implementação.



A empresa desenvolveu também instrumentos para ações de manutenção preventiva no Parque Escolar Público Municipal, nomeadamente planos de manutenção preventiva das coberturas e das instalações elétricas que se encontram a ser implementados.

As equipas de intervenção da Gestão da Manutenção (GM), bem como os colaboradores da Domus Social, EM que acompanham essas equipas atuam isolados, do ponto de vista dos sistemas de informação, o que os obriga a remeter os registos das intervenções ou a consultar informação na sede da empresa, comportamento identificado como um fator de ineficiência e desperdício. Assim, e num futuro próximo, pretende-se que as equipas possam registar as intervenções e aceder à informação em tempo real no local com recurso a equipamentos portáteis (tablets ou smartphones) utilizando infraestruturas de comunicações móveis, o que permitirá uma melhoria na eficiência e eficácia na resposta às diferentes solicitações com que se deparam estas equipas de intervenção. E, aqui, as emergências trabalho crítico destas intervenções poderão vir a melhorar os tempos de resposta.

A dotação global definida em sede de orçamento da CMP está fixada em 32.465.931€ IVA incluído, aos quais acresce 4.270.000€, provenientes da receita de rendas, para ações de manutenção preventiva e corretiva através de pequenas intervenções e emergências e gestão do parque habitacional público municipal.

Analisemos, então, a verba global em causa e a sua repartição:

a. Habitação Social Municipal

Gestão e Manutenção do Parque de Habitação Pública Municipal

Para 2019 a dotação orçamental fixada para esta rubrica é de 23.360.027€ acrescida do montante proveniente da receita de rendas.



Irá ser dada continuidade às obras de grande reabilitação iniciadas em anos anteriores com vista   conclusão das mesmas nos bairros Bom Pastor, Falcão, Monte da Bela, Pereir  e São João de Deus. Refira-se que a interven o em São João de Deus encontra-se inscrita no programa “Reabilitar para Arrendar”. Também será dada continuidade às interven o es nos bairros do Carvalhido e Mouteira.

Perspetiva-se ainda o início das interven o es no Agrupamento do Falcão, Fernão de Magalhães e Pasteleira que se desenvolverão no triénio. Dar-se-  também, continuidade ao processo de regenera o urbana do Cerco do Porto. As interven o es alargar-se- o   “ilha” municipal de Cortes (Requesende).

O objetivo fixado para 2019 em termos de reabilita o do interior de casas devolutas   quantificado em 350 habita o es.

b. Educa o

Manuten o e Conserva o do Parque Escolar Público Municipal

A dota o financeira para esta rubrica   de 700.000 . Esta verba permitirá assegurar o conjunto de a o es de manuten o corretiva bem como as rotinas de manuten o preventiva de equipamentos, nomeadamente, para ascensores, instala o es elétricas, telef nicas e mecânicas, extintores e carretéis, sistemas de bombagem de abastecimento de água, drenagem de águas residuais pluviais e residuais domésticas, SADI, SADIR, AVAC, limpeza e manuten o de coberturas. Será através desta dota o orçamental que se assegurará também a execu o de pequenas e diversas empreitadas de conserva o.

c. Funcionamento dos Serviços/Outros Edifícios Municipais

Manuten o e Conserva o de Outros Equipamentos Públicos Municipais

Enquadrado na dotação financeira fixada de 3.735.000€ será assegurado o conjunto de ações de manutenção já solicitadas e/ou a solicitar pelos diferentes serviços municipais que tutelam os equipamentos públicos municipais – culturais: os arquivos municipais (Histórico e Geral), as bibliotecas municipais (Biblioteca Pública Municipal do Porto e a Biblioteca Municipal Almeida Garrett), teatros municipais (Rivoli e Campo Alegre) - administrativos / institucionais (Paços do Concelho, edifício sede da Polícia Municipal do Porto, entre outros) englobando ainda todos os contratos de manutenção preventiva (elevadores, grupos de bombagem, extintores e carretéis, instalações elétricas, telefónicas e mecânicas e grupos geradores) e de manutenção de coberturas efetuadas pela GM, assim como a instalação de uma rede de painéis fotovoltaicos em edifícios municipais.

d. Ambiente e Serviços Urbanos

A Domus Social, EM assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito, as intervenções de empreitada que venham a ser solicitadas pela Direção Municipal de Proteção Civil, Ambiente e Serviços Urbanos (DMPCASU) até ao montante de 100.000 €, nomeadamente para a reparação e ampliação dos Postos de Zonas de Jardins e dos Postos de Zonas de Limpeza Urbana.

e. Urbanismo e Reabilitação Urbana

Reabilitação / Requalificação Urbana

A dotação financeira desta rubrica é de 300.000€ e destina-se, essencialmente, ao cumprimento de todas as ações consideradas emergentes solicitadas pelo DMPC e pelo DMF da CMP.

Edifícios a Reabilitar – Centro Histórico



A dotação financeira desta rubrica é de 2.863.707€ e destina-se à reabilitação de edifícios localizados no Centro Histórico.

f. Solidariedade Social/Ação Social

A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas, de cariz social, até ao montante de 1.107.197€.

g. Equipamentos e infraestruturas desportivas

A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas em equipamentos e infraestruturas desportivas, nomeadamente polidesportivos exteriores e ringues, até ao montante de 300.000€.



3. REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE

CONTRATO DE MANDATO CMP			
(Un.: euro)			
Designação	2019	2020	2021
1 COESÃO SOCIAL			
1.1 Solidariedade Social			
Solidariedade Social	400 000	400 000	400 000
Solidariedade Social - AIIA - Ação financiada	707 197	489 759	0
1.2 Habitação Social			
Habitação Social	22 234 451	15 878 314	14 128 222
Hab. Soc.-Projeto Enerpat - Ação financiada	137 576	0	0
Hab. Soc.-Reabilitar para Arrendar	988 000	297 000	0
subtotal	24 467 224	17 065 073	14 528 222
5 URBANISMO E REABILITAÇÃO URBANA			
5.1 Reabilitação / Requalificação Urbana			
Edifícios a reabilitar - centro histórico	300 000	300 000	300 000
Edifícios a reabilitar - centro histórico	2 863 707	0	0
subtotal	3 163 707	300 000	300 000
6 EDUCAÇÃO			
6.1 Promover e fomentar a educação			
	700 000	700 000	700 000
10 DESPORTO			
10.1 Manutenção de polidesportivos exteriores – ringues			
	300 000	100 000	100 000
13 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
Funcionamento dos serviços	2 700 000	1 500 000	1 500 000
13.1 Outras intervenções			
Painéis fotovoltaicos	100 000	100 000	100 000
Painéis fotovoltaicos	1 035 000	0	0
subtotal	3 835 000	1 600 000	1 600 000
Total	32 465 931	19 765 073	17 228 222



O subsídio à exploração está suportado num Contrato Programa a celebrar com o Município do Porto.

CONTRATO PROGRAMA CMP

Subsídio à exploração 677.126

MANUTENÇÃO Corrente, Preventiva e GESTÃO do PARQUE HABITACIONAL	IGP 2019
Contratos	400 000
Encomendas e serviços	10 000
subtotal gestão do parque habitacional	410 000
Emergências e pequenas intervenções (serralharia, carpintaria, pintura)	125 000
Serviços diversos (trab.especializados, honorários, publicidade)	10 000
Contratos de manutenção (preventiva)	20 000
Contratos de brigadas	630 000
Materiais de armazém	165 000
Outros materiais	60 000
Automanutenção	15 000
Empreitadas	225 000
Fiscalização	20 000
Projeto e outros	90 000
Manutenção preventiva	2 500 000
subtotal manutenção do parque habitacional	3 860 000
TOTAL	4 270 000

C. PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL

1. PLANO DE INVESTIMENTO PARA O TRIÉNIO 2019-2021

O investimento previsto para o triénio em análise reparte-se da seguinte forma:

INVESTIMENTO	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
valores em euros			
1. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS			
Edifícios e outras construções	85 969	0	0
Equipamento de informática	4 352	3 000	3 000
Equipamento de transporte	0	0	0
Equipamento administrativo	3 155	5 000	5 000
Outros ativos fixos tangíveis	8 792	12 000	12 000
SUBTOTAL	102 268	20 000	20 000
2. ATIVOS INTANGÍVEIS			
Programas de computador	189 132	30 000	30 000
SUBTOTAL	189 132	30 000	30 000
TOTAL	291 400	50 000	50 000

De forma a garantir a melhoria contínua do sistema de informação e a sua adequação à atividade da Domus Social, EM está previsto em 2019 a continuidade na implementação de novas soluções em tecnologias de informação, assim como a passagem a produtivo de diversas aplicações informáticas que têm vindo a ser desenvolvidas e que se encontram em ativos intangíveis em curso.

A passagem a produtivo do módulo de manutenção preventiva, na sequência do módulo de gestão de cadastro, permitirá, no início de 2019, gerir as primeiras ações de manutenção preventiva sistemática e programada a nível do exterior dos edifícios de habitação social.

O desenvolvimento do aplicativo de gestão integrada do parque de habitação pública municipal e o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), são igualmente aplicações que foram desenvolvidos em 2018 e que vão ter aplicabilidade funcional plena em 2019.

Quanto a novos investimentos a implementar em 2019 podem ser referidos o projeto piloto de gestão de mobilidade das brigadas e ainda a finalização do projeto de integração de todos os aplicativos em desenvolvimento com o ERP. A estratégia da empresa passa por investir em sistemas que permitam obter informação útil e oportuna pelo que o BI vai ser escalado para que possa retornar informação disponibilizada pelos novos desenvolvimentos.

Pretende-se igualmente reforçar os mecanismos de proteção de informação do Data Center com a implementação de um sistema de Disaster Recovery assim como implementar um sistema de gravação de chamadas.

É igualmente objetivo para 2019 renovar e adaptar o espaço do arquivo geral de forma a que este possa fornecer as melhores e mais adequadas condições de trabalho aos colaboradores que o ocupam, assim como a modernização do Gabinete do Inquilino Municipal.

O restante investimento previsto tem como objetivo garantir a atualização da organização interna e dos serviços que presta e está relacionado com a aquisição de equipamento de escritório e equipamento informático.

O investimento previsto para os anos de 2020 e 2021 limita-se a impedir a obsolescência dos equipamentos administrativos e informáticos.

2. PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O TRIÉNIO 2019-2021

A estrutura previsional de recursos humanos para o triénio de 2019-2021 é a seguinte:

	ANO 2018	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
Apoio ao Conselho de Administração	1	1	1	1
Gabinete Jurídico	3	3	3	3
Gabinete de Estudos e Planeamento	2	2	2	2
Gabinete de Comunicação e Imagem	1	1	1	1
Gabinete de Qualidade e Gestão Documental	9	9	9	9
Coordenação dos Recursos Humanos	2	3	3	3
Gabinete de Sistemas de Informação	4	4	4	4
Gabinete de Contratação Pública e Aprovisionamento	6	6	6	6
Direção de Produção	4	6	6	6
Coordenação da Gestão de Projeto	8	9	9	9
Coordenação da Gestão de Empreendimentos – Grande Reabilitação	5	5	5	5
Coordenação da Gestão de Empreitadas – Pequena Reabilitação	7	7	7	7
Coordenação da Gestão da Manutenção (GM+LAT+EM)	16	16	16	16
Brigadas de Intervenção (CC)	14	15	15	15
Subtotal Produção	54	58	58	58
Direção de Gestão do Parque Habitacional	1	1	1	1
Coordenação da Gestão de Ocupações	8	8	8	8
Coordenação de Gestão de Condomínios	8	8	8	8
Coordenação de Gestão Processual e Fiscalização	9	10	10	10
Coordenação de Gestão Administrativa	3	3	3	3
Coordenação do Gabinete do Inquilino Municipal	9	9	9	9
Subtotal Gestão do Parque Habitacional	38	39	39	39
Direção Administrativa e Financeira	1	1	1	1
Financeira	5	6	6	6
Subtotal Administrativa e Financeira	6	7	7	7
Total	126	133	133	133

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem 3 administradores, dois executivos e um não executivo conforme previsto nos estatutos e ainda 1 colaborador a exercer funções na Fundação de Desenvolvimento Social do Porto, em liquidação.



O reforço do quadro de pessoal está principalmente relacionado com as transformações verificadas na atividade da empresa (assumir das obras da grande reabilitação), assim como o alargamento do seu objeto social às ilhas e edifícios devolutos.

Motivação e retenção de quadros

A Domus Social, EM continua, cada vez mais, a reforçar a sua aposta ao nível da gestão integrada de recursos humanos da empresa.

A promoção e desenvolvimento dos nossos colaboradores é, neste triénio, um dos principais objetivos estratégicos da administração desta empresa municipal.

Assim, estão em já em andamento um conjunto de projetos que visam a melhoria da qualidade de trabalho das nossas pessoas, pretendendo, desta forma, maximizar o capital humano, rentabilizando e promovendo o talento interno.

De entre estes projetos salientam-se o estudo já concluído para a implementação de um Modelo de Gestão de Carreiras cujos macro objetivos centram-se nos pontos seguintes:

- Criar uma cultura organizacional de transparência e equidade;
- Desenvolver a motivação dos colaboradores, comunicando-lhes claramente o caminho a percorrer quanto à evolução e desenvolvimento profissional;
- Definir e procedimentalizar a gestão de pessoas ao nível do desenvolvimento de carreiras.

Paralelamente de referenciar a aquisição, já em curso, e consequente implementação de um novo *Software* de Gestão de Recursos Humanos, fruto da necessidade de otimização, modernização e atualização do tratamento dos processos associados aos Recursos Humanos.

Assim, a aquisição de um *Software* de Gestão de Recursos Humanos, surge da imprescindibilidade de implementar uma nova solução que responda às necessidades crescentes da empresa nesta área, com o intuito de dotar a Domus Social, EM de mecanismos de gestão mais eficazes, produtivos e adequados às necessidades crescentes e evolutivas no domínio da Gestão de RH.

Finalmente de mencionar ainda a conceção e realização do questionário de satisfação de colaboradores, este ano com uma taxa de resposta bastante satisfatória na ordem dos 81%. Os resultados deste questionário serão alvo de forte estudo e análise com vista a melhor conhecer quais as necessidades laborais de cada um, promovendo, deste modo, uma escuta ativa e consequente desenvolvimento e implementação de soluções adequadas e em linha com os interesses dos nossos colaboradores.

Formação

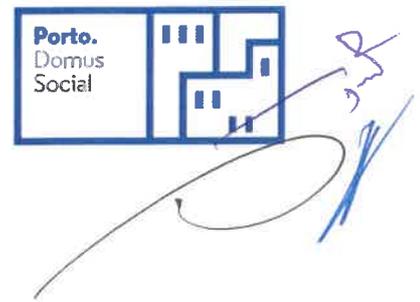
A aposta na formação profissional de todos os colaboradores da empresa mantém-se exponencial ao nível da gestão de recursos humanos.

Neste sentido, o nível de investimento neste domínio é crescente, alinhando-se cada vez mais as ofertas formativas com as necessidades de desenvolvimento identificadas nos nossos colaboradores.

Potencia-se assim, quer o desenvolvimento de competências técnicas, mas também e sobretudo a maximização de *skills* comportamentais quer ao nível da comunicação, transmissão de informação interna e externamente, bem como, ao nível da liderança e gestão de equipas.

O plano anual de formação é construído de forma dinâmica e integrada envolvendo não só as chefias, como também os próprios colaboradores, seja em sede de diagnóstico de necessidades formativas, decorrente do processo de avaliação de desempenho anual, seja ao longo do ano e “à medida” dos *gaps* de cada um.

Promove-se ainda, neste âmbito, o desenvolvimento de ações de formação de carácter generalista, mas fundamentais na promoção da qualidade de trabalho das nossas equipas. A importância de conteúdos que se relacionam com a ergonomia, ginástica laboral e riscos psicossociais assume-se como determinante para o sucesso e bem-estar de cada colaborador desta empresa, desenvolvendo assim níveis de motivação, envolvimento e *engagement* significativos.



Avaliação de Desempenho dos Colaboradores

O processo de Avaliação de Desempenho foi alvo de uma profunda reanálise, concluindo-se pela necessidade de uma reformulação que, entretanto, está a ser implementada.

Este modelo visa não só “profissionalizar” e credibilizar o processo de avaliação de desempenho, como também garantir que este é efetivamente uma ferramenta de gestão de recursos humanos em sintonia com o novo Modelo de Gestão de Carreiras.

D. PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL

PLANO DE FINANCIAMENTO	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
INVESTIMENTO			
Ativos fixos tangíveis e intangíveis adquiridos com recursos próprios	291 400	50 000	50 000
FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO			
Autofinanciamento	291 400	50 000	50 000

O investimento previsto para triénio 2019-2021, em ativos fixos tangíveis e intangíveis, num total de 291.400€, 50.000€ e 50.000€, respetivamente, será financiado integralmente com recursos próprios.

Paralelamente mantêm-se em execução contratual duas locações financeiras, relativas a uma viatura ligeira (Smart) e equipamento de impressão. O capital em dívida previsional em 31 de dezembro de 2019 ascende a aproximadamente 6.063€ não tendo o juro expressão materialmente relevante.

O plano de financiamento acima apresentado teve por base o Plano de Atividades Anual e Plurianual e os seguintes pressupostos:

PRESSUPOSTOS	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
Taxa de inflação	1,50%	1,40%	1,40%
Taxa de IRC e derrama	22,50%	22,50%	22,50%
Taxa de juro nominal cp	0,10%	0,10%	0,10%
Tempo médio de recebimento (em dias)	5	5	5
Tempo médio de pagamento (em dias)	15	15	15
Índice de atualização das rendas	1,15%	1,15%	1,15%
Taxa de imparidade das rendas	0,36%	0,36%	0,36%
Taxa média de crescimento dos salários	2,00%	0,00%	0,00%

Os pressupostos anteriormente descritos geraram os seguintes agregados económico-financeiros:

AGREGADOS ECONÓMICO-FINANCEIROS PARA O TRIÉNIO DE 2019 - 2021	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
RESULTADOS			
Resultado operacional	5 430	4 697	4 784
Resultado financeiro	31 612	32 106	32 210
Resultado líquido do período	26 698	26 757	26 907
RENDIMENTOS			
Vendas, prestação de serviços e outros rendimentos e ganhos	31 923 804	19 527 339	17 024 444
Rendas emitidas	8 526 856	8 624 915	8 724 101
GASTOS			
Gastos com o pessoal	3 645 010	3 645 010	3 645 010
Fornecimentos e serviços externos	36 882 601	24 534 199	22 109 710
BALANÇO			
Total do ativo	5 401 117	4 908 342	4 833 351
Total do ativo não corrente	596 367	345 418	100 044
Total do passivo	4 348 278	3 828 746	3 726 848
Total do capital próprio	1 052 839	1 079 596	1 106 502

Os resultados operacionais que derivam do presente orçamento apontam para um resultado positivo em 2019 de 5.430 €. Nos dois anos seguintes, os mesmos resultados serão positivos de, respetivamente, 4.697 € e 4.784 €, totalizando um resultado operacional positivo para o triénio de 14.911 €.

Os resultados líquidos apresentados resultam essencialmente da evolução dos resultados financeiros.

É importante o pontual cumprimento por parte da Autarquia dos prazos de pagamento fixados no Contrato de Manutenção de Edifícios, Equipamentos e Infraestruturas, por forma a permitir à Domus Social, EM cumprir pontualmente com os pagamentos devidos aos seus fornecedores, assegurando assim que seja cumprida a calendarização estipulada para as obras, e evitando encargos com o pagamento de juros de mora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS PARA O ANO
2019

III. Demonstrações Financeiras Previsionais para o ano 2019

A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2019 / PRESSUPOSTOS

Todos os montantes inscritos neste documento estão em euros.

1 - MACROECONÓMICOS

A taxa de inflação prevista na elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional para o ano de 2019 foi de 1,5%.

2 - INVESTIMENTOS

ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS	ANO 2019
Ativos fixos tangíveis	102 268
Ativos intangíveis	189 132
Total	291 400

3 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS

Os valores apresentados derivam do Orçamento da Câmara Municipal do Porto, das receitas provenientes das rendas cobradas aos inquilinos municipais para o ano 2019 e de serviços prestados a outras entidades.

O prazo médio de recebimentos considerado nas projeções financeiras foi de 5 dias para os anos 2019, 2020 e 2021.

A prestação de serviços para o ano 2019 é a seguinte:

ANO 2019		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS	Montante sem IVA	Montante com IVA
Vendas e prestação de serviços à CMP		
Habitação		
Execução de obra e prestação de serviços	25 740 476	26 086 158
Outras Rubricas		
Execução de obra e prestação de serviços	6 159 478	6 242 197
Total de obra e prestação de serviços	31 899 954	32 328 355
Rendas emitidas	8 526 856	8 526 856
Subsídio à exploração	703 922	703 922
subtotal	41 130 732	41 559 133
Vendas e prestação de serviços a outras entidades		
Rendimentos suplementares	23 850	29 335
subtotal	23 850	29 335
TOTAL	41 154 582	41 588 468

Relativamente às rendas emitidas foi considerado nos Instrumentos de Gestão Previsional uma taxa de incumprimento de 0,36%, correspondendo à taxa de imparidade das rendas líquida das cobranças em SEF (Sistema de Execuções Fiscais), baseada nos dados históricos de cobranças em 2018.

No que respeita ao enquadramento dos gastos e rendimentos, no Código do IVA, os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados recorrendo-se às seguintes taxas de IVA:

TIPOLOGIA	REGIME DE IVA
Execução de Obra (construção civil) - Habitação	IVA autoliquidação
Execução de Obra (construção civil) – Outras	IVA autoliquidação
Serviços técnicos de projeto, fiscalização e obra	Taxa normal
Serviços de manutenção	Taxa normal
Serviços de apoio a outras entidades	Taxa normal
Rendas emitidas	Isenção de Iva
Outros não especificados	Taxa normal

No caso de adquirentes sujeitos passivos mistos, isto é, os que pratiquem operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito e, independentemente do método utilizado para o exercício do direito à dedução (afetação real ou prorata), há lugar a inversão do sujeito passivo.

No caso do Estado, de Autarquias, Regiões Autónomas ou de outras pessoas coletivas de direito público que apenas são sujeitos passivos porque praticam determinado tipo de operações que não são abrangidas pelo conceito de não sujeição a que se refere o n.º 2 do artigo 2º do CIVA ou que o são face ao n.º 3 do mesmo artigo 2º, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços diretamente relacionados com a atividade sujeita, devendo, para o efeito tais entidades informar o respetivo prestador.

Tendo em consideração que o Município do Porto é sujeito passivo misto, que realiza operações fora do campo de incidência do imposto e que a norma sobre inversão do sujeito passivo de IVA é de aplicação limitada, só aplicável a sujeitos passivos que pratiquem operações que confirmem total ou parcialmente o direito à dedução, este deverá informar a Domus Social, EM sobre o destino dos serviços de construção, para cumprimento das regras de liquidação do imposto e concomitantemente das exigências formais da faturação.

As taxas médias apuradas nos instrumentos de gestão previsional, ascendem a 1,25% e 1,2%, para as operações ativas e passivas, respetivamente.

4 – GASTOS

4.1- Fornecimentos e serviços externos e custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Os fornecimentos e serviços externos foram calculados com base na técnica orçamental conhecida por “orçamento de base zero”. O prazo médio de pagamento relacionado com este tipo de gastos é até 15 dias para os anos 2019, 2020 e 2021.

- a. A rubrica “Trabalhos especializados” compreende, entre outros, consultoria para implementação da norma de Responsabilidade Social, auditoria interna e auditoria de acompanhamento APCER, manutenções de aplicativos informáticos, consultoria na otimização e racionalização de processos, e continuação do desenvolvimento do processo de avaliação de desempenho e implementação de Kaizen na organização .
- b. Na rubrica “Publicidade” está prevista uma verba para a publicação de anúncios e outros gastos com material de divulgação.
- c. A rubrica “Vigilância e segurança” contempla todos os gastos com serviços de segurança do edifício de Monte dos Burgos.
- d. A rubrica “Honorários” compreende os gastos com revisão legal das contas e consultoria jurídica.
- e. A despesa prevista na rubrica “Conservação e reparação” é essencialmente destinada à conservação dos equipamentos administrativos e manutenção dos diversos programas informáticos ao dispor da empresa, assim como licenças de aplicativos nomeadamente Microsoft e relativa à conservação dos veículos e outros equipamentos.
- f. A rubrica “Trabalho Temporário” contempla os gastos previstos com colaboradores em regime de trabalho temporário para o Programa Porto Solidário e processos de atualização de dados.

- g. Os gastos previstos pela rubrica “Ferramentas e utensílios” são relativos a consumíveis indispensáveis ao funcionamento dos vários serviços, quer de apoio transversal à atividade da empresa, quer de apoio à produção.
- h. Na rubrica “Livros e documentação técnica” estão compreendidos os gastos com a aquisição de bibliografia técnica.
- i. A rubrica “Material de escritório” está diretamente relacionada com o volume do trabalho administrativo realizado, com os contratos e com os equipamentos de reprografia.
- j. A rubrica “Energia” prevê o consumo de energia elétrica nas instalações da empresa e frota de veículos elétricos e “plug in”.
- k. A rubrica “Combustíveis” compreende o gasto de combustível da frota automóvel com motor de combustão interna da Empresa.
- l. A rubrica “Deslocações e estadas” prevê despesas inerentes à utilização de viatura própria em serviço, bem como a previsão de despesas efetuadas com deslocações em serviço.
- m. Na rubrica “Rendas e alugueres” estão incluídos a renda do edifício onde se encontra sediada a empresa, assim como os gastos relativos a contratos de aluguer de equipamentos de transporte, equipamentos eletrónicos e *hardware*, equipamentos de cópia e impressão contratualizados.
- n. Os gastos de comunicação estimados na rubrica “Comunicação” incluem os portes com todo o volume de correio, que se prevê necessário para prestar informação ao público-alvo da empresa, as comunicações da rede fixa, incluindo fax, e as comunicações da rede móvel.
- o. Na rubrica de “Seguros” estão incluídos todos os seguros das viaturas ao serviço da empresa, do recheio das instalações, do equipamento informático e de responsabilidade civil e danos próprios relacionados com a execução de obras.
- p. O valor estimado para a rubrica “Limpeza, higiene e conforto” é relativo aos gastos contratuais da empresa de limpeza que presta serviço nas instalações da empresa, bem como aos gastos de produtos de limpeza.

Os fornecimentos e serviços externos e custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas encontram-se resumidos no seguinte mapa:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS e CMVMC	ANO 2019
GASTOS DIRETOS DA OBRA	
FSE e Materiais - a refaturar à Câmara Municipal do Porto	31 899 954
FSE e Materiais - manutenção corrente do parque habitacional	4 270 000
Devolução de rendas à CMP de acordo com Estatutos	100 000
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS	
Trabalhos especializados	79 651
Publicidade	3 500
Vigilância e segurança	87 422
Honorários	16 000
Conservação e reparação	150 300
Trabalho temporário	32 400
Ferramentas e utensílios	1 156
Livros e documentação técnica	1 253
Material de escritório	21 743
Eletricidade	10 000
Combustíveis	8 000
Deslocações e estadas	5 000
Transportes de pessoal	373
Rendas e alugueres	331 126
Comunicação	48 582
Seguros	25 948
Contencioso e notariado	25 500
Despesas de representação	2 783
Limpeza, higiene e conforto	32 069
Outros fornecimentos e serviços	514
Encargos bancários	6 879
subtotal	890 200
Total	37 160 153

Os gastos de obra a refaturar à Câmara Municipal do Porto estão evidenciados no ponto 3.

4.2 – Gastos com o Pessoal

O quadro seguinte mostra a distribuição dos colaboradores por categorias:

FUNÇÕES/CATEGORIA	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
Administrador	3	3	3
Diretor	4	4	4
Coordenador	13	13	13
Técnico Superior	38	38	38
Técnico	26	26	26
Técnico Profissional	14	14	14
Operário Qualificado	13	13	13
Operário Semiqualificado	3	3	3
Administrativo	16	16	16
Telefonista	3	3	3
Total	133	133	133

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem um colaborador a exercer funções em regime de cedência temporária na Fundação Porto Social, em liquidação.

A empresa tem ainda 3 administradores, conforme previsto nos estatutos, sendo um deles não remunerado.

Os principais pressupostos utilizados em relação a esta rubrica são os seguintes:

- i. Taxa média nominal de atualização salarial de 2 %;
- ii. Taxa média de encargos sociais a cargo da entidade patronal (SS, CGA, FCT/FGCT) – 25,5%;
- iii. Subsídio de alimentação de acordo com a legislação em vigor;
- iv. Taxa anual para formação de 1% do total de gastos com o pessoal;

- v. Taxa anual para assistência médica e medicamentosa igual a 2,5% do total de gastos com o pessoal;
- vi. Taxa anual média para encargos com seguro de acidentes trabalho igual a 1,7%;
- vii. O cálculo dos gastos com o pessoal tem apenas em conta os vencimentos projetados para o ano em análise e respetivos encargos.

De acordo com a Lei n.º 70/2013 de 30 agosto que consagrou o regime jurídico do Fundo de Compensação de Trabalho, cuja adesão é obrigatória para todas as entidades que celebrem contratos regulados pelo Código do Trabalho, a partir de outubro de 2013. Este Fundo, que tem por propósito garantir o pagamento da compensação devida pela cessação do contrato de trabalho, obriga à entrega do valor correspondente a 0,925% da retribuição base e diuturnidades, pagas a cada colaborador abrangido.

O valor da taxa média anual de encargos sociais patronais deriva do facto do quadro de pessoal da empresa ser constituído por trabalhadores oriundos da Câmara Municipal do Porto e por trabalhadores vinculados por contrato individual de trabalho.

4.3 – Gastos de depreciação e de amortização

As taxas de depreciação e amortização utilizadas são as seguintes:

DESCRIÇÃO	TAXAS
ATIVOS INTANGÍVEIS	
Programas	33,33% - 100%
ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	
Edifícios e Outras Construções	10%
Equipamento Básico	10% - 25%
Equipamento de Transporte	25%
Ferramentas e Utensílios	20% - 100%
Equipamento Administrativo	10% - 33,33%
Outras Imobilizações Corpóreas	10% - 100%

5 – RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro resulta da remuneração das aplicações de tesouraria e dos juros de mora aplicados sobre o incumprimento dos prazos para pagamento de rendas.

Caso os prazos médios de pagamento e de recebimento, assim como o volume de obra, não oscilem significativamente, não são previsíveis quaisquer roturas de tesouraria, pelo que não se espera que os gastos financeiros assumam valores significativos.

6 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO

A empresa municipal está sujeita a uma taxa de IRC de 21%. Acresce ainda um valor de derrama municipal que poderá ser no máximo de 1,5 % do lucro fiscal. Desta forma, e pelo princípio da prudência foi considerada uma taxa de tributação total anual de 22,5%.

Independentemente dos resultados da Empresa antes de impostos serem positivos ou negativos, é ainda consequência da Lei em vigor a tributação autónoma em sede de IRC.

Adicionalmente, e em resultado dos benefícios fiscais serem superiores à matéria coletável gerada no triénio, não se afigura tributação relevante em sede de IRC, com exceção da tributação autónoma referida no parágrafo anterior.

Foram ainda considerados nos Instrumentos de Gestão Previsional o pagamento e a devolução dos pagamentos especiais por conta do IRC efetuados em exercícios anteriores conforme o disposto no CIRC.

Jus



7 – RUBRICAS DE BALANÇO

7.1 – Tesouraria

Na elaboração deste orçamento considerou-se um saldo mínimo de tesouraria igual a 3 dias do montante total de serviços prestados.

7.2 – Estado e Outros Entes Públicos

Tendo em conta os dados históricos foi calculada uma taxa média ponderada de IVA relativamente às prestações de serviços de 1,3%, sendo de 1,2% para operações passivas relativas a fornecimentos e serviços externos.

Os quadros da empresa comportam colaboradores originários da Câmara que se encontram em regime de requisição de serviço, em comissão de serviço e colaboradores enquadrados no regime geral da segurança social.

- i. A taxa média ponderada de encargos sociais foi de 25,53%.
- ii. A taxa média de seguro de acidentes de trabalho considerada foi de 1,72%.
- iii. A taxa média de IRS a reter aos trabalhadores considerada para efeitos do presente orçamento foi de 17,3%.

7.3 – Diferimentos

Os diferimentos ativos referem-se basicamente a gastos a reconhecer com apólices de seguros a imputar aos períodos seguintes.

7.4 – Outros créditos a receber e outras dívidas a pagar

A rubrica “Outros créditos a receber” integra valores de depósitos de caução relativos a depósitos de garantias prestadas pelos fornecedores, por responsabilidades assumidas inerentes às empreitadas em curso. A contrapartida destas garantias está relevada na mesma rubrica no passivo.

A rubrica “Outras dívidas a pagar” contempla também os acréscimos de gastos respeitantes à previsão para encargos com férias e subsídio de férias vencidos em 31 de dezembro de cada ano, e pagos no ano seguinte, aquando do gozo das respetivas férias.

A legislação portuguesa sobre o trabalho define que as férias relativas a qualquer ano de serviço sejam gozadas pelo trabalhador no ano seguinte. Por tal facto procedeu-se ao cálculo dos gastos daí decorrentes inerentes a cada exercício.

Estão ainda refletidas nesta conta multas aplicadas em sede de empreitadas, parte das quais estão pendentes de decisão judicial.

7.5 – Reservas

As rubricas de Reservas Legais e de Outras Reservas incluem a aplicação de parte dos resultados líquidos positivos gerados, conforme o disposto nos Estatutos da Domus Social, EM.

7.6 – Capital Subscrito

O capital subscrito é composto por 100 000 ações nominativas de valor nominal de 5 € cada e encontra-se integralmente realizado.

8 – RESPONSABILIDADES EVENTUAIS RELATIVAS AOS CONTENCIOSOS EXISTENTES

A dependência financeira da Câmara Municipal do Porto pode originar atrasos no pagamento de faturas a fornecedores da Empresa, situação que entra em confronto com o disposto no Código dos Contratos Públicos.

Estas situações, estão previstas no Contrato celebrado entre a Empresa e o Município do Porto, o qual regula as relações contratuais estabelecidas entre as partes e, consequentemente, quaisquer juros de mora reclamados por terceiros não terão impacto líquido sobre as demonstrações financeiras da Empresa na medida em que existe uma total recuperação dos mesmos.

Encontra-se pendente no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto:

	AUTOR	TIPO DE ACÇÃO	VALOR DA ACÇÃO	PEDIDO	OBSERVAÇÕES
1	Comporto – Sociedade de Construções, S.A.	Ação administrativa comum com processo ordinário	91 357,80 €	Pagamento de pretensos trabalhos a mais e pretensos suprimentos de erros e omissões do projeto não reconhecidos pelo dono da obra.	A Domus Social foi condenada a pagar o montante de 12.250. A Domus Social interpôs recurso jurisdicional, cuja decisão se aguarda.
2	Comporto – Sociedade de Construções, S.A.	Ação administrativa comum	2 026 397,16 €	Reclamado pagamento das faturas vencidas e não pagas, juros por pagamento de faturas pretensamente feitos fora do prazo e de faturas pretensamente não pagas, “custos acessórios e de estaleiro” e montante pretensamente devido por trabalhos resultantes de erros e omissões. As faturas reclamadas foram liquidadas por compensação de multas aplicadas.	Por sentença de 6 de janeiro de 2015, a Domus Social foi absolvida de todos os pedidos. A autora requereu a nulidade da sentença, o que foi declarado pelo próprio TAF. Aguarda-se nova decisão da 1.ª instância.
3	Domus Social, EM	Impugnação judicial	14 634,31 €	juros indemnizatórios devidos por atraso verificado no pagamento do reembolso do IVA referente a janeiro de 2006.	A 13 de abril de 2009 a Fazenda Pública apresentou a sua contestação. Aguarda-se desenvolvimentos do processo.
4	Aristo - Empresa Nacional de Arquitetura - Unipessoal, Lda.	Impugnação judicial	57 497,55 €	Impugnação de multas contratuais e pedido de pagamento de verba penhorada.	Apresentada, no dia 27 de setembro de 2013, a contestação à ação.
5	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	Ação administrativa comum	3 612,15 €	Impugnação de multa contratual aplicada em sede de execução de empreitada.	Foi apresentada a contestação. Aguarda-se desenvolvimento do processo.
6	Cunha & Barroso, Lda	Ação administrativa comum	13 783,35 €	Impugnação de multa contratual aplicada em sede de execução de empreitada.	Foi apresentada a contestação. Aguarda-se desenvolvimento do processo.
7	Cunha & Barroso, Lda	Ação administrativa comum	20 553,67 €	Pagamento de trabalhos de suprimento de erros e omissões do caderno de encargos.	Foi apresentada a contestação. Aguarda-se desenvolvimento do processo.

Em conclusão, é convicção da Domus Social, EM que não existe fundamento para a atribuição de qualquer compensação financeira adicional nas situações acima descritas. Não obstante, não se ignora o risco, sempre existente em situações desta natureza contenciosa, poderem vir a ser desfavoráveis em sede de decisão judicial.

9 - CONCLUSÃO

O cumprimento integral dos Instrumentos de Gestão Previsional no período 2019-2021 gera resultados operacionais positivos ao longo do triénio no montante de 14.911 €.

Os Instrumentos de Gestão Previsional geram resultados líquidos positivos, que resultam essencialmente da evolução dos resultados financeiros.

Apresentamos alguns indicadores no quadro seguinte:

INDICADORES	ANO 2019	ANO 2020	ANO 2021
Liquidez geral	1,09	1,17	1,25
Autonomia financeira	19,5%	22,0%	22,9%
Autofinanciamento (RL + Depreciações/Amortizações)	314 634	282 843	277 418

B. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

NOTAS Unidade monetária €
ANO 2019

RENDIMENTOS E GASTOS		
VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS	III-A-3	31 899 953,74
RENDAS EMITIDAS	III-A-3	8 526 855,85
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	II - 3 / III-A-3	703 922,35
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS E DAS MATÉRIAS CONSUMIDAS	III-A-4.1	-277 552,05
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	III-A-4.1	-36 882 601,40
GASTOS COM O PESSOAL	III-A-4.2	-3 645 009,83
IMPARIDADE DE DIVIDAS A RECEBER (PERDAS/REVERSÕES)		-30 504,95
OUTROS RENDIMENTOS		23 849,82
OUTROS GASTOS		-25 547,77
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		293 365,76
GASTOS/REVERSÕES DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO	III-A-4.3	-287 935,78
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		5 429,98
JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS	III-A-5	31 611,69
JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS	III-A-5	0,00
Resultado antes de impostos		37 041,67
IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DO PERÍODO	III-A-6	-10 343,26
Resultado líquido do período		26 698,41

C. ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA	NOTAS	Unidade monetária € ANO 2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais - método direto		
Recebimentos de clientes	III-A-3	32 170 591,74
Rendas emitidas	III-A-3	8 496 350,90
Subsídio à exploração	II - 3 / III-A-3	703 922,35
Pagamentos a fornecedores	III-A-4.1	-36 412 889,10
Pagamentos ao pessoal	III-A-4.2	-4 127 711,37
Caixa gerada pelas operações		830 264,52
Recebimento/pagamento de imposto sobre o rendimento	III-A-6	-2 573,68
Outros recebimentos / pagamentos	III-A-3	539 826,82
FLUXO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		1 367 517,66
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	III-A-2/III-A-4.3	-333 536,03
Investimentos financeiros	III-A-4.2	-5 137,08
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	III-A-5	31 611,69
FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		-307 061,42
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos		-12 082,67
FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		-12 082,67
Variação de caixa e seus equivalentes		1 048 373,57
Caixa e seus equivalentes no início do período		486 982,51
Caixa e seus equivalentes no fim do período		1 535 356,08

D. BALANÇO PREVISIONAL

Unidade monetária €

31/dez/19

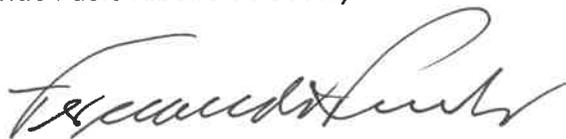
BALANÇO PREVISIONAL	NOTAS	
ATIVO		
ATIVO NÃO CORRENTE		
Ativos fixos tangíveis	III-A-2/III-A-4.3	113 997,49
Ativos intangíveis	III-A-2/III-A-4.3	463 181,32
Outros investimentos financeiros	III-A-4.2	19 188,41
		596 367,22
ATIVO CORRENTE		
Inventários		74 034,86
Clientes	III-A-3	540 455,48
Estado e outros entes públicos	III-A-4.2/III-A-6/III-A-7.2	218 860,55
Outros créditos a receber	III-A-7.4	2 357 970,70
Diferimentos	III-A-7.3	78 071,85
Caixa e depósitos bancários	III-A-7.1	1 535 356,08
		4 804 749,52
TOTAL DO ATIVO		5 401 116,74
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
CAPITAL PRÓPRIO		
Capital subscrito	III-A-7.6	500 000,00
Reservas legais	III-A-7.5	66 524,21
Outras reservas	III-A-7.5	38 707,28
Resultados transitados		420 909,05
		1 026 140,54
Resultado líquido do período	III-B	26 698,41
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		1 052 838,95
PASSIVO		
PASSIVO NÃO CORRENTE		
Provisões		1 000,00
		1 000,00
PASSIVO CORRENTE		
Fornecedores	III-A-4.1	1 542 197,35
Estado e outros entes públicos	III-A-4.2/III-A-6/III-A-7.2	124 616,87
Financiamentos obtidos	II-D	6 063,00
Outras dívidas a pagar	III-A-7.4	2 674 400,57
		4 347 277,79
TOTAL DO PASSIVO		4 348 277,79
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		5 401 116,74

Porto, 10 de outubro de 2018

O Conselho de Administração,



(Fernando Paulo Ribeiro de Sousa)



(Fernando Francisco Barbosa Pinto)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

IV. ANEXO I – CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS PARA O TRIÉNIO 2019-2021

CONTRATO DE MANDATO CMP

(Un.: euro)

Designação	2019	2020	2021
1 COESÃO SOCIAL			
1.1 Solidariedade Social			
Solidariedade Social	400 000	400 000	400 000
Solidariedade Social - AIIA - Ação financiada	707 197	489 759	0
1.2 Habitação Social			
Habitação Social	22 234 451	15 878 314	14 128 222
Hab. Soc.-Projeto Enerpat - Ação financiada	137 576	0	0
Hab. Soc.-Reabilitar para Arrendar	988 000	297 000	0
subtotal	24 467 224	17 065 073	14 528 222
5 URBANISMO E REABILITAÇÃO URBANA			
5.1 Reabilitação / Requalificação Urbana			
Edifícios a reabilitar - centro histórico	300 000	300 000	300 000
	2 863 707	0	0
subtotal	3 163 707	300 000	300 000
6 EDUCAÇÃO			
6.1 Promover e fomentar a educação	700 000	700 000	700 000
10 DESPORTO			
10.1 Manutenção de polidesportivos exteriores – ringues	300 000	100 000	100 000
13 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
Funcionamento dos serviços	2 700 000	1 500 000	1 500 000
13.1 Outras intervenções	100 000	100 000	100 000
Painéis fotovoltaicos	1 035 000	0	0
subtotal	3 835 000	1 600 000	1 600 000
Total	32 465 931	19 765 073	17 228 222



[Handwritten signature]

V. ANEXO II – PARECER DO FISCAL ÚNICO



JOÃO ARAÚJO & ANTÓNIO OLIVEIRA
- SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

**PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO
PREVISIONAL**

Introdução

Nos termos do artigo 25.º, número 6, alínea j), da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto procedemos ao exame dos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) da CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (a Entidade ou Domus Social) relativos ao período de 2019 a 2021, que compreendem os Planos plurianuais e anuais de atividades, investimento e financeiros, o Orçamento anual de investimentos, o Orçamento anual de exploração, o Orçamento anual de tesouraria e o Balanço previsional, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no ponto III-A dos IGP.

Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pelo artigo número 42.º, da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Responsabilidades do fiscal único sobre o exame dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respetivo parecer.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) – Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Parecer

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião, as demonstrações financeiras prospetivas estão devidamente preparadas com base nos pressupostos e apresentadas numa base consistente com as políticas contabilísticas normalmente adotadas pela entidade de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.



JOÃO ARAÚJO & ANTÓNIO OLIVEIRA

- SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

Devemos contudo advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Ênfases

Sem afetar o parecer expresso no capítulo anterior, chamámos a atenção para as situações seguintes:

- a) O modelo de projeções financeiras que suporta os instrumentos de gestão previsional em apreciação, tem como ano base das previsões financeiras o exercício de 2018. Consequentemente, a sua construção exigiu estimar, de acordo com a informação disponibilizada pelo Conselho de Administração, o resultado líquido e os saldos de balanço reportados a 31 de dezembro de 2018. Consequentemente, o resultado líquido e o respetivo Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) estimados e incluídos nos capitais próprios, poderão estar sujeitos a alterações, bem como poderão ser diferentes os fluxos financeiros, devido ao impacto das diferenças entre os saldos de balanço estimados e os saldos finais apurados. Adicionalmente, o modelo de projeções financeiras referido teve por base a estrutura conceptual e as normas que integram o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), conforme nota informativa do Município do Porto de 19 de setembro de 2018.
- b) De acordo com o Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro, a Domus Social, está obrigada a adotar o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) em 1 de janeiro de 2017 na qualidade de entidade pública reclassificada. Após sucessivas prorrogações da entrada em vigor do SNC-AP, o mesmo é aplicável ao subsetor da Administração Local a partir de 1 de janeiro de 2019. De acordo com a norma transitória do SNC-AP a adoção obriga ao reconhecimento, desreconhecimento e reclassificações dos ativos e nomeadamente dos ativos fixos tangíveis, assim como à utilização de taxas de depreciação e amortização específicas, sendo firme convicção do Conselho de Administração que o processo de transição não terá efeitos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Domus Social, porquanto que os ativos sob gestão da Empresa (Parque de Habitação Pública Municipal) são propriedade do Município do Porto, sendo também este que detém o seu controlo efetivo para efeitos do normativo do SNC-AP.
- c) Para 2019, a Domus Social, está dependente da Câmara Municipal do Porto no que respeita ao financiamento das obras de habitações devolutas e de requalificação do parque de habitação pública municipal, bem como de outras rubricas do contrato de prestação de serviços anualmente formalizado, pelo que, atrasos significativos nos fluxos financeiros para financiamento destas componentes da sua atividade poderão afetar as condições de exploração e o equilíbrio financeiro da Empresa.



JOÃO ARAÚJO & ANTÓNIO OLIVEIRA

- SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

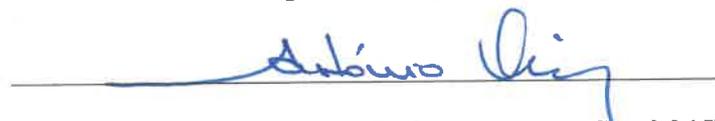
d) Em 2013, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) indeferiu um pedido de revisão oficiosa apresentado pela Entidade, em sede do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), por imposto liquidado em excesso à Câmara Municipal do Porto, e ao abrigo do qual regularizou a seu favor no ano de 2012 o montante de aproximadamente 525.000 euros, relativo ao período de julho a dezembro de 2008, no âmbito de uma revisão dos procedimentos adotados na liquidação de IVA nas transações entre a Domus Social, e a Câmara Municipal Porto. Após decisão do Tribunal Arbitral favorável à Entidade e de outros desenvolvimentos processuais, o processo aguarda prolação de Acórdão pelo Tribunal Central Administrativo Sul, com pronúncia de mérito da questão submetida a apreciação judicial.

Em janeiro de 2014, em razão da aplicação dos mesmos procedimentos, a Entidade, apresentou novo pedido de revisão oficiosa, de acordo com o disposto no artigo 78º da Lei Geral Tributária e do artigo 98º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, por imposto liquidado em excesso relativo aos anos de 2010 e 2011, e ao abrigo do qual regularizou a seu favor em 2014 o montante de aproximadamente 1.456.000 euros, tendo a AT indeferido o pedido de revisão oficiosa e a Empresa decidido recorrer da decisão para o Tribunal Arbitral, o qual julgou a ação improcedente, tendo a Entidade interposto recurso para o Supremo Tribunal Administrativo. O processo aguarda apresentação de contra-alegações pela AT.

O balanço em apreciação reflete a liquidação dos montantes acima referidos, e de um passivo relacionado com as regularizações efetuadas de aproximadamente 1.456.000 euros, no pressuposto de que as decisões serão favoráveis à Domus Social. No entanto, caso as decisões sejam desfavoráveis, a recuperabilidade líquida depende da reversão dos movimentos acima referidos, efetuados com a Câmara Municipal do Porto, e do recebimento pela Domus Social, do valor líquido no montante de aproximadamente 525.000 euros.

Porto, 11 de outubro de 2018

João Araújo & António Oliveira, S.R.O.C., Lda.
representada por



(António Gerardo Pinheiro de Oliveira, R.O.C. n.º 945)