

Porto. Domus Social

Instrumentos de Gestão
Previsional para o período 2024-2028



XFD *M*



ÍNDICE

I.	PREÂMBULO	1
II.	PLANOS PLURIANUAIS	16
A.	ENQUADRAMENTO	17
B.	PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL	19
1.	GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL	19
2.	PROJETOS, OBRAS E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL	25
a.	Habitação Social	27
b.	Educação	28
c.	Funcionamento dos Serviços	28
d.	Regeneração Urbana	29
e.	Saúde e Respostas Sociais	29
f.	Qualidade de Vida Urbana	29
g.	Energia e Transição Energética	29
3.	REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE	30
C.	PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL	33
1.	PLANO DE INVESTIMENTO PARA O PERÍODO 2024-2028	33
2.	PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O PERÍODO 2024-2028	35
D.	PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL	39
III.	DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2024-2028	42
A.	NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2024 / PRESSUPOSTOS	42
B.	DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA RECEITA	43
C.	DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA DESPESA	44
D.	PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO	45
IV.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2024-2028	46
A.	NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O PERÍODO 2024-2028 E PRESSUPOSTOS	47
B.	ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL	60
C.	ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL	61
D.	BALANÇO PREVISIONAL	62
V.	ANEXO I – Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas para o Triénio 2024-2026	64
VI.	ANEXO II – Parecer do Fiscal Único	65

I. Preâmbulo

[Handwritten signature]



A CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM (doravante Domus Social), tem como objeto social a “(...) promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação, compreendendo a gestão do parque de habitação pública municipal de interesse social, independentemente do regime de ocupação e natureza das rendas devidas, a manutenção e conservação de todo o património imobiliário, equipamentos e infraestruturas municipais” nomeadamente o Parque Escolar Público Municipal e os designados Outros Edifícios Públicos Municipais. Contempla ainda nos seus estatutos “(...) a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social”.

Para “a promoção do desenvolvimento da cidade do Porto na área da habitação”, a Domus Social orienta-se estrategicamente, naturalmente, a partir da(s) política(s) de habitação definidas pela Câmara Municipal do Porto (CMP), as quais constituem o quadro de referência que molda a sua atuação. A prossecução deste desiderato “inclui, designadamente:

- a) aquisição, promoção, gestão, construção, reabilitação e renovação do parque habitacional do Município do Porto [MP] destinado a habitação de interesse social;
- b) fomento e a execução de programas de habitação a custos controlados;
- c) implementação e concretização de programas de reabilitação, renovação ou reconstrução de habitações degradadas destinadas a habitação de interesse social;
- d) intervenção para melhoria do espaço público envolvente e a modernização das infraestruturas urbanas que conheçam uma conexão material com a função habitacional destinada a habitação de interesse social.”

A concretização do objeto social da empresa compreende, particularmente, três eixos. O primeiro refere-se à “(...) gestão do parque de habitação pública municipal de interesse social” e “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 destinado a habitação de interesse social;
- 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 de interesse social.”

O segundo destes eixos é cumprido assegurando “(...) a manutenção e conservação, ..., de todos os edifícios, equipamentos instalações e infraestruturas, integrados no domínio público e privado cuja gestão seja do Município do Porto” através das orientações definidas pelo acionista único (e pelos diferentes atores que constituem o universo camarário). Assim, a estratégia de intervenção da empresa para o período de projeção conduzirá a que se defina um plano de intervenções no património imobiliário municipal para assegurar as respostas que o acionista pretende obter nesta área.

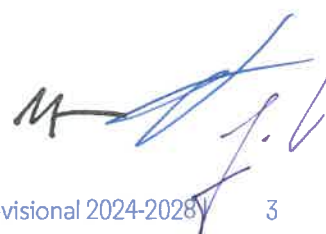
Por último, o objeto social da empresa é também observado pela “(...) a elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos na área social”, que compreende:

- 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.

Enquadrado pelo seu objeto social estabelece-se, neste documento, a estratégia da Domus Social para os Instrumentos de Gestão Previsional período 2024-2028 (IGP 2024-2028).

Nestes momentos de grande incerteza e imponderabilidade, decorrentes da crise internacional que se vive, é exigida às organizações alguma flexibilidade e capacidade de adaptação aos fatores que condicionam e condizionarão os tempos futuros.

Independentemente do cenário anteriormente traçado a estratégia prevista nestes IGP 2024-2028 assentará em três vetores de atuação.





O primeiro, resulta do compromisso assumido pela Administração e Lideranças em matéria da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. A consciência das alterações climáticas, sociais e regulatórias em curso, o ambiente de crise global e convulsão que atinge gravemente a vida das Pessoas e do Planeta, acelerou a urgência da mudança das nossas perspetivas de gestão e práticas de trabalho, centradas na promoção de um futuro mais equitativo e sustentável, onde todas as pessoas possam usufruir de uma melhor qualidade de vida, respeitando os limites naturais do nosso planeta. Pensar com e sobre a sustentabilidade, integrando-a no controlo de gestão que mantemos com muitas áreas dentro da nossa empresa. Uma sustentabilidade de que temos uma perspetiva holística, que impacta de forma muito relevante no contexto externo e interno, nos vários sistemas de gestão da empresa. Esta visão holística da sustentabilidade permite-nos ter uma perceção da sua integração que vai desde a criação de valor e sua mensuração, ao alinhamento das equipas/pessoas, dos processos e de todos os sistemas de gestão que temos na empresa. A nossa visão estratégica do controlo de gestão é de integração e abrangência, pelo que não entendemos a sustentabilidade como um silo organizacional desligado dos processos de gestão. Os processos de controlo de gestão servem para orientar, dar direção e motivar as pessoas/equipas para cumprimento dos objetivos. A sustentabilidade surge como um eixo central da empresa, contribuindo para alinhar todas as pessoas/equipas com os princípios de sustentabilidade, como pensamento sistémico e não simplesmente de mero reporte externo ou de mero marketing. A estratégia empresarial não é só para retirar os impactos, mas sim repensar os processos e as formas de pensar o “negócio”. Estamos, assim, a falar de estratégia de negócio. O controlo de gestão é o que dá suporte, implementação e caminhada a este tema da estratégia da sustentabilidade.

É neste contexto que, para o próximo quinquénio, dedicaremos uma particular atenção à redefinição do nosso modelo de gestão, em todas as áreas da empresa, tanto nas de negócio como nas de suporte, com o propósito claro de gerar um impacto positivo na vida das pessoas e com menor impacto ambiental, contribuindo para o bem-estar social. O compromisso com as nossas partes interessadas mais relevantes: trabalhadores, municípios, fornecedores, inquilinos e a autarquia, são essenciais para colaborativamente melhorar a trajetória rumo ao desenvolvimento sustentável e à transição climática. Sem o envolvimento e cooperação de todos, as várias transições não terão êxito se não respeitarem o princípio de não deixar ninguém para trás.

O nosso alinhamento com as orientações e compromissos do Município, como a meta de neutralidade carbónica até 2030, acelerou a nossa jornada e reforçou a nossa determinação em pensar a sustentabilidade como algo central nas nossas atividades, estabelecendo-a como a pedra angular da nossa atuação.

A criação de valor partilhado, através da valorização das nossas pessoas e a proteção do ambiente natural, são o nosso foco principal, paralelamente ao fortalecimento das relações de proximidade com os nossos inquilinos residentes nos bairros municipais.

Para atingir essa ambição, necessitamos de promover um conjunto de linhas de ação que visam primordialmente a disseminação de informação e capacitação dos trabalhadores da empresa que será alargada a fornecedores e inquilinos, partes interessadas relevantes para atingirmos os objetivos a que nos propomos, no âmbito da sustentabilidade e do ambiente.

Oferece-nos particular atenção a gestão da aquisição de bens, serviços e empreitadas, considerando os critérios ecológicos nos procedimentos de contratação pública, legalmente exigíveis, na perspetiva de um reforço na formação e especialização dos meios humanos que lhe estão afetos. O desafio que nos colocámos é o de que a área de Contratação Pública e Aprovisionamento deve ir além da gestão operacional de procedimentos pré-contratuais e passar para uma gestão estratégica de compras públicas ecológicas e circulares, focada na busca de sinergias e de ganhos de eficiência. Este novo patamar de ambição para as compras públicas da empresa vai contribuir, de modo significativo, para o cumprimento de objetivos no domínio das políticas ambientais e da sustentabilidade e influenciar, positivamente, os comportamentos de empresas e de cidadãos.

Pretende-se agregar a responsabilidade socioambiental à eficiência financeira, baseada na sustentabilidade e nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) preconizados pela Organização das Nações Unidas (ONU).

A materialidade destas ações pode ser aferida nas iniciativas que serão impulsionadas neste quinquénio, que promovem a qualidade de vida e bem-estar dos nossos inquilinos e munícipes, reduzem as desigualdades e combatem as alterações climáticas.





A transição digital é outra área vital, para a Domus Social e para o serviço público que presta. A alavancagem da implementação de soluções digitais inovadoras, que já se sentem atualmente, em vários processos com resultados muito positivos internos e externos, revelam-se verdadeiramente transformadores e com um potencial de crescimento enorme, em benefício das pessoas e dos objetivos da empresa, nomeadamente contribuir para a neutralidade climática em 2030.

Acreditamos no sucesso da transformação alicerçada no cuidado com os mais vulneráveis e na melhoria das suas condições de vida, sem causar dano ao ambiente, na promoção da diversidade e capacitação das comunidades desfavorecidas e no acesso ao conhecimento e à arte. É neste contexto que fazemos a diferença e desempenhamos um papel determinante, no reforço da ação do Município do Porto como influenciadores da performance sustentável.

O segundo vetor diz respeito aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) do município no âmbito da habitação, enquadrados pela Lei de Bases da Habitação, a Nova Geração de Políticas de Habitação e derivados programas nacionais. Destaca-se aqui o Acordo de Colaboração entre o Município do Porto (MP) e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), realizado ao abrigo do Programa 1º Direito, e reforçado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – Aviso de Publicação N.º 01/CO2-i01/2021 Investimento RE-C02-i01. De salientar a expansão substancial dos programas de política de habitação nacional através dos instrumentos financeiros do PRR, com impacto na manutenção, melhoria e aumento do parque municipal de habitação. Neste contexto, a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) atualmente em curso, prevista na Lei de Bases de Habitação (artigo 22º, Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro), também assume um papel fundamental na consolidação da política municipal habitacional já em vigor, reforçando, nomeadamente, o compromisso de disponibilidade de habitação de interesse social à comunidade local.

Complementarmente, o segundo vetor engloba um conjunto de iniciativas também financiadas por instrumentos comunitários, que assumem um novo modelo de financiamento público, e ao qual a empresa dará especial atenção, colaborando em estreita relação com a Câmara Municipal do Porto na identificação de oportunidades de financiamento comunitário e de instrução de candidaturas. Entre estas destaca-se:

- O projeto *URBINAT – Healthy corridors as drivers of social housing neighbourhoods for the co-creation of social, environmental and marketable NBS (Nature Based Solutions)*;
- O projeto europeu *CommuniCity: Innovative Solutions Responding to the Needs of Cities & Communities*, financiado pelo Programa HORIZON;
- O projeto *Direito à Cidade*, financiado através do Programa Erasmus+ (KA1 – Mobilidade Individual para Aprendizagem);
- O Plano de Ação ITI AMP – financiado pelo Programa Norte 2030, e o Projeto PRR – PAOITI AMP Centro-Oriental – integrado no Investimento RE-C03-i06.03 - “.

O terceiro vetor, interligado com o anterior e alinhado com os recentes objetivos estabelecidos nos estatutos da empresa, diz respeito à revitalização dos espaços públicos dos conjuntos de habitação pública municipal existentes. Está previsto um substancial investimento destinado à melhoria dos espaços públicos nos bairros de Aldoar, Bom Pastor/Vale Formoso, Campinas, Carvalhido, Cerco do Porto, Falcão (dos edifícios 10 a 15) e Monte da Bela, no período de projeção, além da conclusão da intervenção em curso, em Agra do Amial.

Particular atenção continuará a merecer duas áreas de atuação da empresa, a externa – a relação com os inquilinos/municípios e a interna – com uma particular atenção aos colaboradores.

Na sua relação com o cidadão, a Domus Social tem sempre por objetivo a participação ativa, assegurando que a comunicação destes com a empresa é tratada de forma única e coerente, independentemente dos meios usados. Melhorar a comunicação com o cidadão, em termos qualitativos e dando resposta efetiva e em tempo útil aos seus contatos e interações assume particular relevância.

A Domus Social tem vindo a desenvolver o princípio do «contacto único», no sentido de aumentar a transparência e o escrutínio por parte dos cidadãos, evoluindo para sistemas que permitam o acesso adequado dos municípios aos seus processos, sem qualquer intermediação e de acordo com as melhores práticas existentes nesta matéria. Hoje, esta realidade já é possível em alguns dos processos existentes como por exemplo: a atualização de dados, o acompanhamento dos pedidos de habitação e a apresentação de candidaturas ao Programa Porto Solidário. Foi criada uma área reservada do cliente no website que permitirá a interação direta com os serviços.



No âmbito da transição digital em curso pretendemos promover a utilização dos meios digitais pelos municípios, melhorando a informação que é prestada sobre procedimentos internos e melhorando a transparência e eficácia dos processos.

Nesse sentido, a Domus Social 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, mais aberto, diversificado, simplificado e participativo. Com este desígnio, pretende esta empresa 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, tem vindo a ser implementado um conjunto de alterações na organização da empresa, com impacto na forma como gere os seus processos e nos modos de relacionamento com os cidadãos, mas também com a autarquia e os seus parceiros. Associado a este processo de modernização, a empresa tem em curso a implementação de um plano de evolução dos seus sistemas de informação, já que resulta claro o relevante papel que as Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC) e o uso adequado da informação pode ter nestes processos de modernização e inovação.

A atividade da Domus Social, tem vindo a seguir uma evolução que se vai distanciando da visão mais tradicional da mera gestão e manutenção do património municipal.

Por um lado, a sua intervenção num contexto dos vários domínios, que de forma direta e/ou impactam na sua atividade, tem, progressivamente, incrementado o seu nível de serviço e dimensão do seu universo.

Por outra via, o município encontra-se em processo de transferência de competências nas diversas áreas que originam consequências relevantes no âmbito da intervenção da Domus Social.

Estes fatores têm como consequência direta uma pressão significativa na estrutura orgânica da organização, pelo que foi necessário proceder a uma reestruturação orgânica, no ano em curso, de forma a garantir a continuidade dos níveis de serviço que tem vindo a ter até agora.

Enquadrando e quantificando melhor o seu perímetro de intervenção, a Domus Social 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, obriga a um elevado nível de organização e de controlo interno correspondendo a um exigente esforço logístico e financeiro.

A dotação de meios e de 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 implica uma modernização da cultura organizacional, evoluindo de uma tradição de intervenção reativa para uma atitude de planeamento e intervenção programada, redesenhando-se, assim, os processos. Oportunidade, na medida em que esta transformação permitirá promover 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”. Nesse sentido, no próximo quinquénio a Domus Social dará particular relevância ao tratamento da informação e uma mais aprofundada análise da informação “cadastral” existente através da utilização dos Sistemas de Informação Geográfica (SIG) com vista a uma melhor gestão dos ativos da empresa.

O gradual reforço da responsabilidade e componente social da empresa, como revela, por exemplo, a gestão do programa “Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social - Eixo Apoio à Habitação”, criado pelo MP, que visa apoiar pessoas e famílias com graves dificuldades financeiras (mediante a atribuição de um subsídio mensal que lhes permita assegurar o pagamento da renda ou da prestação bancária) é uma das áreas que durante os próximos anos continuará a ser objeto de uma particular atenção.

Com efeito, esta experiência de base municipal, inscreve-se no âmbito das atribuições legalmente atribuídas às autarquias locais no plano da habitação e da ação social, e, comprovadamente têm-se revelada adequada, como instrumento para um problema grave na cidade, porquanto garante a segurança e acessibilidade ao arrendamento e à manutenção de uma resposta habitacional condigna.



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 reabilitação e manutenção de edifícios.

Com os meios financeiros que resultam da atividade de arrendamento das habitações de interesse social, a empresa 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 o seu equilíbrio económico e financeiro.

O programa de automanutenção “Casa como Nova” permite aos inquilinos municipais a aquisição dos materiais mais correntes de construção civil (tintas e pavimentos) a preços substancialmente inferiores aos do mercado. Este programa, com comparticipação financeira da Domus Social constitui um contributo para a manutenção do interior das habitações e, particularmente, pretende elevar o grau de sensibilização dos inquilinos para a preservação do património público de que diretamente beneficiam. Continuará a ser uma aposta para o próximo quinquénio associado a campanhas de sensibilização.

Perante a atual conjuntura socioeconómica, continuaremos a acompanhar e a monitorizar as medidas de apoio à habitação, adequando e conformando à realidade do Município do Porto.

O Observatório de Habitação Social do Município do Porto, continuará a disponibilizar informação sobre a realidade socio habitacional. Com efeito, a informação que imerge, contribuirá para uma melhoria no desenvolvimento estratégico da atividade da Domus Social e das políticas municipais da área da habitação.

Sem descurar a centralidade na observância dos critérios de equidade e justiça na análise e decisão sobre o vasto conjunto de questões que diariamente são colocadas e relacionadas com a utilização do Parque de Habitação Pública Municipal, a Domus Social tem reforçado o acompanhamento que essas questões merecem, 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 cada vez mais próxima dos inquilinos, e contará com o importante apoio das juntas de freguesia e associações locais de moradores.

Pretende-se continuar a promover medidas de política habitacional e de políticas urbanas integradas, que contrariem lógicas de segregação socio-espacial, assegurando ao mesmo tempo e numa lógica de intervenção transversal, o devido acompanhamento social do processo de acolhimento e inclusão dos moradores.

Continuaremos assim a investir na capacitação de novos inquilinos, no desenvolvimento de competências pessoais, sociais e familiares assentes em questões habitacionais, estruturais de gestão de conflitos e de vivência em comunidade, sem descurar a integração das famílias nos conjuntos habitacionais municipais elevando a sua qualidade de vida.

Na Domus Social a atividade é desenvolvida com autonomia técnica, integridade, competência, responsabilidade, transparência, eficiência e eficácia, cabendo à Direção Jurídica zelar pela legalidade da atuação da empresa, prestando assessoria jurídica, por forma a conferir confiança e certezas jurídicas em toda a atividade desenvolvida.

Entre os principais objetivos desenvolvidos em 2023 salientamos a implementação de metodologias de trabalho colaborativo e em rede, de partilha de conhecimentos, harmonização de boas práticas e capacitação em matéria de contratação pública, políticas habitacionais, recursos humanos, entre outras, envolvendo todas as áreas estruturais da empresa. Para a concretização deste objetivo, a Direção Jurídica promove a realização de ações de formação internas e encontros temáticos especializados – *Let's Talk Legal* – em colaboração pro bono com profissionais de reconhecida experiência, cuja partilha de saber tem contribuído para a reflexão no sentido de qualificação e conhecimento.

Estamos, ainda, comprometidos com a harmonização de boas práticas, nomeadamente, em matéria de contratação pública, pelo que, prevemos a constituição de uma equipa de acompanhamento da fase do procedimento de contratação pública e da fase de execução contratual.



Desta forma, asseguramos o acompanhamento de matérias especializadas e a definição de estratégia de ação, impulsionadas pela discussão de assuntos pertinentes e a partilha de opinião/conhecimento entre as várias equipas.

Ao nível de otimização de trabalho de análise jurídica contribuiu, em muito, o desenvolvimento específico para cada um dos processos de uma matriz de verificação dos aspetos jurídicos críticos, que permite garantir o cumprimento normativo e normalização da validação. Este trabalho continuará a ser desenvolvido no próximo quinquénio.

Os próximos passos, serão no sentido de a Direção Jurídica continuar a ser promotora da legalidade, garantir a divulgação de informação pertinente em temas específicos com relevância para a atividade da empresa e acompanhar o desenvolvimento e implementação de processos e objetivos sustentáveis, apoiando a projeção da organização numa atuação exemplar no domínio da sustentabilidade ecológica das prestações contratuais emergentes de procedimentos concursais, que se revele capaz de influenciar, de igual modo, os comportamentos dos parceiros e fornecedores.

A atividade jurídica tem necessariamente de acompanhar as estratégias da organização e reforçar com o seu conhecimento e trabalho, o modelo de desenvolvimento económico sustentável, sobretudo, ao nível da contratação pública através da definição de critérios ecológicos de valorização dos recursos ambientais.

No que concerne às nossas pessoas e à sua gestão a Domus Social propõe-se, no âmbito do plano de atividades da coordenação da Gestão de Pessoas, em aplicar, desenvolver e imprimir as melhores técnicas de atuação ao nível das boas práticas de recursos humanos.

É com base nesta motivação que trabalharemos, no sentido de definirmos e implementarmos as melhores ações que visem o reconhecimento de todos e de todas como a Domus Social – *Great Place to Work*.

Num futuro próximo assumir-nos-emos como fortes candidatos ao distintivo “*great place to work*” o que exporá a qualidade do serviço publico prestado a todos os colaboradores da Domus Social

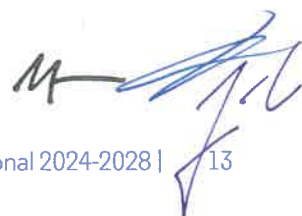
No que diz respeito ao trabalho desenvolvido pelo Gabinete de Comunicação, e ainda numa dimensão interna, 2023 ficou marcado pelo intensificar da colaboração deste departamento com a equipa de Gestão de Pessoas. Esta é uma sinergia que, no quinquénio 2024-2028, irá continuar. As dinâmicas, projetos e atividades desenvolvidas em conjunto têm permitido o sentido de pertença, a motivação e o clima relacional da instituição.

Em 2024, ano em que a Domus Social celebrará 20 anos, a nível interno, o trabalho do Gabinete de Comunicação terá como objetivo a consolidação da cultura organizacional, nomeadamente os nossos valores, propósito e missão, após um período onde assistimos a um grande crescimento do número de colaboradores.

É relevante referir que esta cultura está, ela própria, a sofrer uma reconfiguração, por via da adoção de um modelo de gestão com foco na sustentabilidade. Tal como referido anteriormente, esta visão será transversal a todos os departamentos da empresa, tendo um claro impacto nos planos de comunicação, já a partir do próximo ano. Assim, no período 2024-2028, o Gabinete de Comunicação da Domus Social terá como eixo estratégico transversal, a nível interno e externo, a contribuição proativa para a implementação de um modelo de gestão assente nos valores ESG, ou seja, um modelo onde o propósito, a missão e os valores da empresa se alinham num equilíbrio entre três pilares: Social, Ambiental e Governança.

Esta contribuição traduz-se, desde logo, no objetivo de desmaterializar a comunicação da Domus Social ao nível dos canais e dos contornos das ações com os nossos inquilinos, colaboradores e sociedade. Isto significa criar, todos os anos, um plano de comunicação que tem a ambição de contribuir para menos emissões, menos desperdício, menos resíduos, menos papel e, se possível, zero plástico.

Nesse sentido, as ações de comunicação vão assumir, cada vez mais, uma componente digital, canal a que será dado especial relevância, tendo sempre em consideração os limites da literacia digital e do acesso dos nossos inquilinos a estas plataformas e equipamentos. Aliás, a aposta nessa literacia terá também de estar presente na estratégia do departamento, sob risco de falhar a concretização deste objetivo.





Por sua vez, a economia circular será também uma preocupação no departamento, que irá transparecer quer na estratégia de comunicação interna, quer na externa. Este é um pensamento que requer, desde logo, a sensibilização dos nossos públicos-alvo. O objetivo é, em primeiro lugar, capacitar todos os *stakeholders*, inquilinos e colaboradores incluídos, para este conceito, juntamente com tantos outros no domínio da sustentabilidade, para que possamos, ao longo do quinquénio, alcançar a ambição de sermos uma empresa sustentável que respeita, protege e contribui para um ecossistema urbano ambientalmente eficiente, justo e verde;

Por último, referir, uma vez mais, o marco que celebraremos em 2024, os 20 anos da Domus Social, para sublinhar que este será um ano onde o Gabinete de Comunicação, paralelamente às campanhas e atividades ditas convencionais, que teriam lugar num ano comum, vai realizar um conjunto de ações comemorativas. Estas ações terão como objetivo celebrar o passado da Domus Social destacando o património, material e imaterial, preservado e criado ao longo de 20 anos. Trata-se de um conjunto de iniciativas ambiciosas que, juntamente com a implementação da estratégia aqui apresentada, justificam a necessidade de fazer crescer a equipa e o investimento nesta área.

Neste enquadramento e conforme o estabelecido na alínea e) do artigo 15.º e artigo 23.º dos Estatutos da CMPH – Domus Social – 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 (CA) apresenta os IGP para o período 2024-2028, 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.

Relembre-se que o sistema contabilístico adotado pela Domus Social respeita o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública, bem como a demais legislação aplicável, orientando e conduzindo a gestão da empresa, permitindo um controlo orçamental permanente, bem como o seu fácil escrutínio, e possibilitando uma análise franca dos diferentes valores patrimoniais que a empresa governa.

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 da informação disponível são atributos que tornam as demonstrações financeiras úteis e pertinentes para os diferentes *stakeholders* com que a empresa lida. 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.

II. PLANOS PLURIANUAIS

II. Planos Plurianuais

A. ENQUADRAMENTO

Este documento foi elaborado tendo em conta os seguintes parâmetros e objetivos para 2024:

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 5 dias;
- vi. O prazo de recebimento foi estimado em 10 dias;
- vii. A taxa de inflação estimada em 3,6%;
- viii. O coeficiente de atualização de rendas de 1,0694;
- ix. A taxa nominal média de crescimento salarial de 3,5%.

Objetivos Gerais:

- i. Orientação da atividade para a otimização dos recursos de modo a alcançar uma elevada taxa de execução;
- ii. Incremento 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 Sistema de Gestão orientado para o interesse público, mantendo a transparência e auditabilidade nas relações com clientes internos e externos;
- vi. Visão de gestão alinhada com a estratégia e objetivos definidos pelo Município do Porto para enfrentar os desafios ambientais, sociais e de prosperidade da cidade;
- vii. Melhoria do desempenho dos Sistemas de Informação com o aperfeiçoamento da gestão da informação na perspetiva da integração do arquivo digital e físico – processo gradual de desmaterialização;
- 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. Intervenção no espaço público do Parque de Habitação Pública Municipal;
- x. Implementação generalizada de medidas de Manutenção Preventiva.

B. PLANO DE ATIVIDADES ANUAL E PLURIANUAL

1. GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL

A Direção de Gestão do Parque Habitacional (DGPH) tem como missão promover a gestão do parque habitacional municipal de forma transparente, gerindo a sua sustentabilidade, maximizando níveis de satisfação, garantindo a qualidade às solicitações dos munícipes e desenvolver projetos inovadores na área da gestão e alternativas habitacionais.

Compete à DGPH, analisar e tratar todos os movimentos habitacionais do vasto parque habitacional do MP, constituído por cerca de 13.000 fogos, bem como de espaços não habitacionais integrados nos bairros de habitação social da cidade, 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).

No parque habitacional residem atualmente cerca de 30 000 pessoas, que a DGPH acompanha de forma participativa e permanente.

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 Município do Porto e a Domus Social, criaram em 2016, um Programa de promoção de uma cidadania ativa junto dos novos moradores em habitações municipais, contribuindo para a adaptação a uma nova realidade habitacional. As ações de capacitação desenvolvidas no âmbito deste Programa, visam a adaptação das famílias a este novo contexto, numa lógica de responsabilidade partilhada na preservação do espaço habitacional e zonas comuns do património municipal. Consubstancia-se neste programa uma política mais próxima dos cidadãos, contribuindo para uma coesão social e territorial.

No âmbito das respetivas atribuições e competências, aos Municípios cabe a promoção de medidas de caráter social, com vista, nomeadamente, a colmatar as necessidades associadas à habitação.



A política social de habitação deve ter como objetivo fundamental a promoção do acesso à habitação das famílias vulneráveis, que não dispõem de recursos para a obterem pelos seus próprios meios, efetivando, uma resposta às situações de precariedade habitacional e de emergência social em obediência aos princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade. Só assim se concretiza o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses 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.

A consolidação de um novo paradigma de política de habitação implica, não apenas a identificação das principais carências e dos principais bloqueios, mas também, de forma prospetiva, a identificação dos instrumentos e objetivos para a sua progressiva superação.

Considerando o quadro de crescente dificuldade de acesso das famílias a uma habitação digna e a preços compatíveis com os seus rendimentos, num contexto particularmente complexo como o atual, importa refletir sobre as respostas necessárias a delinear uma política habitacional consistente e duradoura, capaz de enfrentar de forma estratégica as questões habitacionais com que a cidade se confronta.

As situações de vulnerabilidade das pessoas e famílias são insuscetíveis de serem tipificadas de forma absoluta, pelo que as soluções devem ser configuradas com a flexibilidade que permita uma melhor adequação ao caso concreto, garantindo o acesso a uma habitação condigna, a que têm direito.

Em 2020, foi criado o Observatório de Habitação Social Municipal, que tem permitido monitorizar a realidade socio-habitacional do Município do Porto. Pretende-se continuar a avaliar o impacto da implementação de medidas e projetos municipais e nacionais, no âmbito da habitação e propor medidas, práticas e iniciativas de intervenção no âmbito das políticas de habitação.

No período de projeção, o Observatório de Habitação continuará a ser dinamizado, permitindo um melhor contributo para o desenvolvimento estratégico da atividade da Domus Social e das políticas

municipais na área da habitação. As atividades em curso e programadas para os próximos anos, permitirão criar uma plataforma com rotinas de análise.

Uma das formas que o MP, através da Domus Social, adotou para responder à 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, foram apoiadas aproximadamente 4.800 famílias, num investimento de cerca de 16 milhões de euros.

Esta medida, que se pretende manter, visa promover a manutenção dos agregados familiares nas suas habitações arrendadas e casas próprias, 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 para reforçar a coesão social e aumentar a disponibilização de habitação de interesse social, face à permanente procura existente, a provisão de habitação ainda fica aquém da procura, razão pela qual se torna necessário a implementação de medidas de gestão inovadoras que contribuam para minorar as dificuldades e os constrangimentos existentes. O MP continuará a realizar a reabilitação e reocupação de casas municipais devolutas localizadas no centro histórico.

Anualmente, tem-se garantido a atribuição de 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.

Têm vindo 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. Destaquem-se aqui as práticas, e que se repercutirão no período de projeção ao nível da atuação da empresa, designadamente na minimização dos impactos ambientais resultantes de utilização de papel. A tecnologia digital e as práticas adotadas têm vindo a evoluir, especialmente nos formulários



online que se podem submeter, melhorando a informação que é prestada sobre o processo interno e melhorando a transparência e a sua eficácia.

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 90% de entradas organizadas, este projeto trabalha a valorização e participação ativa dos inquilinos municipais, essencialmente, na preservação dos espaços comuns.

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.

Ao longo dos últimos anos, investimos também na promoção e integração de jovens em desvantagem económica e habitacional, no mercado habitacional municipal, revitalizando territórios urbanos maioritariamente ocupados por população idosa. É o caso do Projeto Incentivo, que, desde 2008, apoia uma resposta ao nível habitacional, direcionado a jovens, como forma de responder não só às suas necessidades ao nível do alojamento, mas também e sobretudo, como forma de potenciar a sua autonomização e transição para a vida adulta. Um dos instrumentos basilares à concretização de tal aspiração passa pela constituição de Apartamentos de Autonomização, os quais têm sido cedidos através de acordos especiais de concessão, ao abrigo do Incentivo.

Ainda com a preocupação de apoio e acompanhamento das situações de maior vulnerabilidade social, a Domus Social desenvolveu projetos inovadores destinados à população mais envelhecida. O conceito de envelhecimento mudou, envelhecer já não é sinónimo de deterioração, é mais uma etapa.

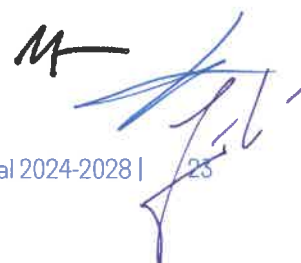
Em 2016, foi criado o projeto piloto das Residências Partilhadas, e, em parceria com algumas Juntas de Freguesia (Bonfim, Campanhã, União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e Ramalde), foram instaladas as residências partilhadas para idosos, de forma a combater o isolamento e contribuirmos para a melhoria efetiva da qualidade de vida dos idosos que residem no Parque de Habitação Pública Municipal. Considerando os resultados deste projeto, está já a ser estruturada a implementação de mais residências noutras zonas da cidade.

O *co-housing* permite escolher com quem viver e envelhecer. Esta solução habitacional permite lutar contra a solidão porque recupera as relações de vizinhança e promove um envelhecimento ativo. O futuro apresenta-nos novos desafios e estas são certamente novas formas de habitar que iremos explorar: criação de uma residência partilhada de maior dimensão e, posteriormente, uma *co-housing* de raiz, completamente integrada e com parceiros nas áreas da saúde, sociais e de habitação. No período em projeção, ambiciona-se a construção de um condomínio social adequado a pessoas idosas, pessoas com mobilidade condicionada e/ou com deficiência, promovendo a inclusão e a vivência comunitária.

Dando continuidade às políticas ativas, destaca-se ainda o projeto solidário “Porto.Importa-se”, considerado como uma resposta aos problemas dos moradores idosos, fomentando as potencialidades e as redes solidárias locais, aproveitando eficazmente os recursos da empresa municipal, reduzindo, para este segmento da população residente nos bairros de habitação social municipal, os efeitos negativos de uma vida isolada.

O pilar da sustentabilidade manter-se-á no centro da ação da DGPH, com os desafios da atualidade de uma intervenção social integrada, potenciando a partilha de serviços e recursos, e o desenvolvimento de projetos inovadores para responder a problemas emergentes na cidade.

No decurso dos próximos anos, e em consonância com o compromisso de manter o pilar da sustentabilidade no centro da visão de governação da cidade, vamos promover ações de educação para a cidadania, co construídas com os inquilinos municipais, centradas na capacitação e transformação de hábitos e rotinas, promotoras da sustentabilidade.





O atual cenário económico e social, em consequência dos sérios constrangimentos de recuperação económica e dos valores da inflação, perpetua um cenário de precariedade económica. Tais circunstâncias refletem-se nas condições económicas das famílias, na dificuldade de manutenção de uma habitação no mercado de arrendamento, e na crise habitacional que o país e o concelho do Porto enfrentam. O Município do Porto, através da Domus Social, tem desenvolvido esforços permanentes para manter a gestão criteriosa dos cerca de 13 mil agregados, que residem no parque habitacional municipal.

Ao longo dos últimos anos, o Município do Porto e a Domus Social criaram um conjunto de medidas que pretenderam assegurar uma proteção aos inquilinos em situação de maior vulnerabilidade económica. No último ano, as taxas médias de incumprimento no pagamento das rendas, situa-se nos 3,50%, valor inferior à média nacional. Estes resultados devem-se maioritariamente às práticas consolidadas pela Direção de Gestão do Parque Habitacional junto dos agregados que apresentam incumprimento no pagamento de rendas.

Continuarão a ser adotadas medidas de controlo e monitorização, bem como alternativas para regularização das situações de incumprimento dos inquilinos municipais.

2. PROJETOS, OBRAS E MANUTENÇÃO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

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

Assim, constituem objetivos da DPO, nomeadamente:

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

e, para a DM, nomeadamente:

- Assegurar de forma eficaz e eficiente e com a qualidade adequada, a resposta a todas as solicitações de acordo com os níveis de serviço pré-estabelecidos aos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Assegurar o cumprimento rigoroso de todas as ações de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/institucionais, ensino, culturais);
- Responder, em tempo e qualidade, às solicitações do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da CMP.

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



imóveis que englobam o Parque de Habitação Pública Municipal, representado por 573 edifícios com cerca de 13.000 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 260 edifícios com 560 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP e por 150 edifícios que constituem o Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 64 edifícios do Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância e Escolas do Ensino Básico e Secundário) e por 86 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A DM é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 148 elevadores e ascensores, 2.200 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 135 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 97 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 78 grupos de pressurização e bombagem, entre outros. A DM é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 20 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 16 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 DPO e DM nos próximos anos com a prioridade dada às políticas de manutenção preventiva em detrimento da corretiva.

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

A empresa desenvolveu também instrumentos para ações de manutenção preventiva no Parque Escolar Público Municipal, nomeadamente planos de manutenção preventiva das coberturas, instalações elétricas, sistemas de AVAC, elevadores e ascensores, grupos de pressurização e bombagem, SADI e SADIR, que se encontram a ser implementados.

Em articulação com a Divisão Municipal de Gestão de Ativos da CMP elaboraram-se, também, os planos de manutenção preventiva para os designado “Outros Edifícios Públicos Municipais” encontrando-se em curso a sua implementação.

A implementação do novo software de gestão integrada de manutenção encontra-se em fase de execução. Existem atualmente condições para que seja possível o acesso remoto ao sistema interno e integrado de informação para registo das ações de manutenção executadas pelas brigadas que se encontram no terreno, por parte dos seus responsáveis. Após consolidação, perspetivam-se melhorias, nomeadamente no que diz respeito à gestão de agendamentos das intervenções.

A dotação global definida em sede de orçamento da CMP está fixada em 35 900 000€ (IVA incluído), aos quais acresce 3 970 000€ (IVA incluído) 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

Para 2024 a dotação orçamental fixada para esta rubrica é de 20 150 000€, IVA incluído, acrescida do montante proveniente da receita de rendas.

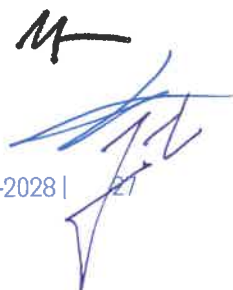
Reabilitação dos Edifícios

Prevê-se a conclusão, em 2024, das intervenções nos edifícios localizados no Cerco do Porto (blocos 5,6,9,21,22 e 30) e Fernão de Magalhães (bloco 5), bem como na Rua de António Cândido (214 a 216),) e Rua de Tomás Gonzaga (16 e 38 e 43 e 45) e dar continuidade às intervenções na Rua de S. Miguel (45 a 51), na Rua de S. Brás (251 a 261 e 263), no Bairro Social da Arrábida e na Colonia Viterbo Campos.

Perspetiva-se ainda o início das intervenções no Bairro do Património dos Pobres, Carvalheiras (2ª fase), Eirinhas e Tapada, bem como na Rua de Cimo de Vila (109/113).

Reabilitação Interior de Habitações Devolutas

O objetivo fixado para 2024 em termos de reabilitação do interior de casas devolutas é quantificado em 2.500.000€, IVA incluído.





Reabilitação do Espaço Público

Durante o ano de 2023 deu-se início à intervenção em Agra do Amial, continuando a ser desenvolvidos outros projetos de intervenção no espaço público, que contemplam o (re)desenho urbano e paisagístico, a circulação e a mobilidade, o mobiliário urbano, a reformulação/criação de redes de infraestruturas de gás, águas residuais domésticas e pluviais, abastecimento de água, telecomunicações e iluminação pública.

Prevê-se o início das empreitadas em Aldoar, Bom Pastor, Campinas, Carvalhido, Cerco do Porto, Falcão (10 a 15), Maceda, Monte da Bela e Vale Formoso.

b. Educação

A dotação financeira para esta rubrica é de 3 410 000€, IVA incluído. Um montante de 2 200 000€ permitirá assegurar o conjunto de ações de manutenção corretiva bem como as rotinas de manutenção preventiva de equipamentos, nomeadamente, para ascensores, instalações elétricas, telefónicas e mecânicas, extintores e carretéis, sistemas de pressurização e bombagem, drenagem de águas residuais pluviais e residuais domésticas, SADI, SADIR, AVAC, limpeza e manutenção de coberturas. Será através desta dotação orçamental que se assegurará também a execução de pequenas e diversas empreitadas de conservação.

c. Funcionamento dos Serviços

Enquadrado na dotação financeira fixada de 4 475 000€, IVA incluído, 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) e as bibliotecas municipais (Biblioteca Pública Municipal do Porto e a Biblioteca Municipal Almeida Garrett), 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 pressurização e bombagem, extintores e carretéis, instalações elétricas, telefónicas e mecânicas e grupos geradores) e de manutenção de coberturas efetuadas pela DM.

d. Regeneração Urbana

A dotação financeira desta rubrica para 2024, a ser refletida em dois contratos, é de 5 400 000€, IVA incluído, dos quais 5 000 000€ destinam-se à realização da primeira grande intervenção de promoção de habitação para arrendamento acessível ocorrerá na encosta nascente do Vale da Ribeira da Granja em Lordelo do Ouro (entre a Rua de Serralves, a Rua Diogo Botelho e a Rua Dom João de Mascarenhas) onde serão construídos entre 300 e 320 fogos promovendo uma importante reconfiguração urbana e ambiental da área em causa (envolvendo diretamente os bairros de Lordelo e Dr. Nuno Pinheiro Torres). O investimento total estimado desta intervenção ascende a 46.560.000,00 €.

Os restantes 400 000€ destinam-se ao cumprimento de todas as ações consideradas emergentes solicitadas pela DMPC e pela DMF da CMP.

e. Saúde e Respostas Sociais

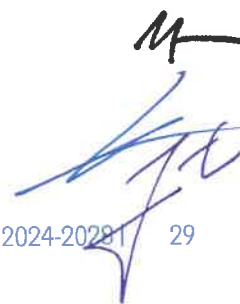
A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito em 2024, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas, de cariz social, até ao limite do montante de 2.235 000€, IVA incluído.

f. Qualidade de Vida Urbana

A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas até ao montante de 180.000€, IVA incluído.

g. Energia e Transição Energética

A empresa assegurará, em conformidade com a dotação financeira que lhe foi atribuída para o efeito e 2024, as intervenções de empreitadas e outras intervenções diversas até ao montante de 50.000€, IVA incluído.





3. REPARTIÇÃO DO ORÇAMENTO POR ATIVIDADE

Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas

(Un.: euro)

Designação	2024	2025	2026
2 EDUCAÇÃO			
2.2 As Pessoas enquanto prioridade: a Educação	3 410 000	3 000 000	3 000 000
3 AMBIENTE, ENERGIA E QUALIDADE DE VIDA			
3.2 Energia e Transição energética			
Painéis fotovoltaicos	50 000	0	0
3.3 Elementos transversais da qualidade de vida urbana	180 000	100 000	100 000
subtotal	230 000	100 000	100 000
4 URBANISMO E HABITAÇÃO			
4.1 Uma Cidade Regenerada	400 000	400 000	400 000
5 COESÃO SOCIAL			
5.2 Saúde e Respostas Sociais	2 235 000	1 420 000	1 000 000
5.4 Habitação Social:			
Habitação Social	20 150 000	20 800 000	15 300 000
subtotal	22 385 000	22 220 000	16 300 000
7 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
7.1 Funcionamento dos serviços	4 475 000	1 975 000	3 000 000
Total	30 900 000	27 695 000	22 800 000

Contrato de Mandato para a operação de Lordelo do Ouro

(Un.: euro)

Designação	2024	2025	2026
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social:			
Outros projetos - Lordelo	5 000 000	20 000 000	17 500 000
Total	5 000 000	20 000 000	17 500 000

O Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas – Contrato de Mandato, reporta ao triénio de 2024 a 2026, no entanto, os IGP em apreciação, por exigência do normativo aplicável (SNC-AP) exige a sua elaboração para um período de 5 anos, pelo que a construção dos IGP pressupõe a renovação do Contrato de Mandato para estes períodos.

O subsídio à exploração está suportado em três Contratos Programa a celebrar com o MP, sendo o primeiro Porto Solidário - Fundo Municipal de Emergência Social o programa de apoio à renda e prestação bancária destinado a pessoas ou famílias com dificuldades financeiras ou que se encontram em situação de emergência habitacional. O segundo Contrato Programa destina-se a apoiar os munícipes com carências económicas na melhoria das condições de acessibilidades em habitações nos casos em que tenham uma deficiência e/ou incapacidade permanente. Por fim, o Contrato Programa na forma de subsídio à exploração que se destina a comparticipar nos gastos de estrutura na componente relativa a todos os equipamentos e infraestruturas que não sejam de Habitação Social.

Contrato Programa - Porto Solidário			
	(Un: euro)		
Designação	2024	2025	2026
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social	2 650 000	2 650 000	2 650 000
Total	2 650 000	2 650 000	2 650 000

Contrato Programa - Melhoria de Acessibilidades em Habitações			
	(Un: euro)		
Designação	2024	2025	2026
5 COESÃO SOCIAL			
5.2 Melhoria de acessibilidades em habitações	50 000	50 000	50 000
Total	50 000	50 000	50 000

Handwritten signature and initials



Contrato Programa			
Designação	(Un: euro)		
	2024	2025	2026
7 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
7.3 Outros (subsídio à exploração)	1 404 343	732 072	1 211 946
Total	1 404 343	732 072	1 211 946

A gestão da Domus Social, EM deverá ainda assegurar que o valor líquido da cobrança de rendas que ficam na sua disponibilidade é suficiente para desenvolver a atividade de gestão e manutenção do parque habitacional e suportar os custos da respetiva estrutura interna de funcionamento afeta a esta função. A manutenção dos edifícios tem como principal objetivo a correção de pequenas deficiências decorrentes do uso, das ações exteriores e do envelhecimento natural dos materiais e elementos construtivos, sendo a combinação de todas as ações técnicas, administrativas e de gestão, durante o ciclo de vida de um bem, destinadas a mantê-lo ou repô-lo num estado em que ele pode desempenhar a função requerida.

MANUTENÇÃO Corrente, Preventiva e GESTÃO do PARQUE HABITACIONAL	2024		2025	2026	2027	2028
gestão	560 000	14,1%	571 760	583 195	594 859	606 756
manutenção corretiva	1 610 000	40,6%	1 643 810	1 676 686	1 710 220	1 744 424
manutenção preventiva	1 800 000	45,3%	1 030 000	1 510 000	1 320 000	1 400 000
TOTAL	3 970 000	100,0%	3 245 570	3 769 881	3 625 079	3 751 180

C. PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL E PLURIANUAL

1. PLANO DE INVESTIMENTO PARA O PERÍODO 2024-2028

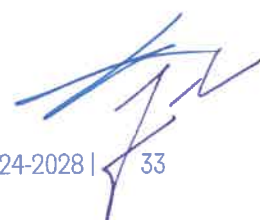
O investimento previsto para o período em análise reparte-se da seguinte forma:

INVESTIMENTO	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
valores em euros					
1. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS					
Equipamento de informática	41 490	3 000	3 000	3 000	3 000
Equipamento administrativo	7 362	5 000	5 000	5 000	5 000
Outros ativos fixos tangíveis	101 275	12 000	12 000	12 000	12 000
SUBTOTAL	150 127	20 000	20 000	20 000	20 000
2. ATIVOS INTANGÍVEIS					
Programas de computador	434 500	30 000	30 000	30 000	30 000
SUBTOTAL	434 500	30 000	30 000	30 000	30 000
TOTAL	584 627	50 000	50 000	50 000	50 000

De forma a garantir a melhoria contínua do sistema de informação e a sua adaptação à atividade da Domus Social está previsto em 2024 o prosseguimento no desenvolvimento de novas soluções em tecnologias de informação.

No que respeita a novos investimentos a implementar em 2024 destacam-se a conclusão do sistema de *Disaster Recovery* que permitirá implementar mecanismos de proteção de informação do *Data Center*, o escalamento e atualização do sistema de *Business Intelligence* possibilitando à empresa o acesso a sistemas que permitam obter informação útil, fiável e oportuna. Continuar-se-á ainda à organização do Observatório para a Habitação Social.

Ainda no capítulo das tecnologias de informação, concluir-se-á o desenvolvimento do aplicativo móvel (APP) para disponibilização de serviços assim como a reformulação do portal de ocorrências o que permitirá o reforço da comunicação com os inquilinos com a utilização eficiente de novos canais de comunicação dotando-se a empresa de ferramentas modernas e funcionais.



Por fim está prevista a conclusão do processo de desmaterialização de processos, que visa tornar mais célere e eficiente a comunicação interna e o *workflow* de processos permitindo, ao mesmo tempo, reduzir a quantidade de documentos físicos em circulação na empresa.

Quanto ao restante investimento previsto, com valores menos expressivos, o objetivo é garantir a atualização da organização interna e dos serviços que presta e está relacionado com a aquisição de ferramentas técnicas, equipamento de escritório e equipamento informático.

O investimento previsto para os anos de 2025 a 2028 destina-se à atualização dos equipamentos administrativos e informáticos de forma a evitar a sua degradação ou obsolescência.

2. PLANO DE RECURSOS HUMANOS PARA O PERÍODO 2024-2028

A estrutura previsional de recursos humanos para o período de 2024-2028 é a seguinte:

	ANO 2023	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Apoio ao Conselho de Administração	1	1	1	1	1	1
Coordenação de Estudos e Planeamento	3	3	3	3	3	3
Coordenação de Comunicação	2	3	3	3	3	3
Coordenação de Sustentabilidade e Inovação	2	3	3	3	3	3
Coordenação dos Gestão Pessoas	4	4	4	4	4	4
Coordenação de Contratação Pública e Aprovisionamento	7	7	7	7	7	7
Direção de Projeto e Obras	2	2	2	2	2	2
Coordenação da Gestão de Projeto	10	10	10	10	10	10
Coordenação da Gestão de Empreendimentos/	14	14	14	14	14	14
Coordenação da Gestão da Pós-Construção e do Cadastro	7	7	7	7	7	7
Subtotal Projeto e Obras	33	33	33	33	33	33
Direção de Manutenção	6	6	6	6	6	6
Coordenação Gestão Eletromecânica	14	14	14	14	14	14
Coordenação Gestão Construção Civil	16	17	17	17	17	17
Subtotal Manutenção	36	37	37	37	37	37
Direção de Gestão do Parque Habitacional	2	2	2	2	2	2
Coordenação da Gestão de Ocupações	9	9	9	9	9	9
Coordenação de Gestão de Condomínios	7	7	7	7	7	7
Coordenação de Gestão Processual e Fiscalização	10	11	11	11	11	11
Coordenação de Gestão Administrativa	5	5	5	5	5	5
Subtotal Gestão do Parque Habitacional	33	34	34	34	34	34
Direção de Atendimento – Geral e Sistemas de Informação	7	7	7	7	7	7
Coordenação do Sistemas de Informação	4	4	4	4	4	4
Coordenação do Arquivo	3	3	3	3	3	3
Coordenação do Gabinete do Inquilino Municipal	9	10	10	10	10	10
Subtotal Atendimento – Geral e Sistemas de Informação	23	24	24	24	24	24
Direção Jurídica	1	1	1	1	1	1
Jurídicos	3	4	4	4	4	4
Subtotal Jurídico	4	5	5	5	5	5
Direção Financeira	1	1	1	1	1	1
Financeira	7	7	7	7	7	7
Subtotal Financeira	8	8	8	8	8	8
Total	156	162	162	162	162	162

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem três administradores, dois executivos e um não executivo conforme previsto nos estatutos.



Para 2024 prevê-se um aumento em gastos com pessoal, considerando a perspetiva do reforço do quadro de pessoal na sequência do crescente número de objetos/equipamentos entregues pela CMP, nos últimos anos, para inclusão nos planos de manutenção corretiva e preventiva. O processo de descentralização administrativa da tutela nas administrações locais, seguindo o modelo habitual de delegação, implicará um incremento da atividade da Domus Social e consequente impacto expressivo ao nível do número global de colaboradores da empresa.

Motivação e retenção de quadros

Os anos vindouros serão marcados na ótica da gestão de pessoas pela aposta na definição e criação de metodologias e estratégias que visarão a promoção da atratividade da Domus Social enquanto entidade empregadora, particularmente, no que diz respeito à possibilidade de oferecer aos nossos colaboradores benefícios e atividades que visem não só a satisfação financeira, mas também a felicidade no trabalho, a realização profissional e o desenvolvimento pessoal.

Desta forma a Gestão de Pessoas estará atenta às melhores práticas no que respeita às diferentes modalidades e/ou tipologias de trabalho no sentido de sermos capazes de acompanhar a evolução e novas tendências do mercado laboral.

Assim, e tendo como premissa básica a garantia do serviço público de excelência, contribuiremos com o desenvolvimento e aperfeiçoamento constante não só do que já implementamos em termos de políticas de recursos humanos como também inovaremos, sempre que possível, indo de encontro à promoção da satisfação, da motivação e da retenção do talento.

Procuraremos posicionar a marca “Domus Social” no contexto laboral trabalhando o employer branding, beneficiando para o efeito da presença em eventos e feiras promotoras do trabalho, emprego e seu desenvolvimento.

A par destas iniciativas procuraremos trazer maior tecnicidade e objetividade aos processos de recrutamento & seleção, pelo que, pretendemos implementar uma fase de avaliação psicológica/cognitiva e de consciência ambiental no desenvolvimento deste tipo de atividade.

A gestão de pessoas assumir-se-á ao longo do próximo quinquénio como um motor ativo na conceção e implementação de estruturas, mecanismos e meios que visem mitigar os riscos ecológicos e ambientais com que, lamentavelmente, todos e todas nos deparamos diariamente. É com este propósito que serão estudados de forma aprofundada e sugeridos de forma sistemática novos modelos de trabalhar as nossas pessoas, sempre assentes em princípios de sustentabilidade.

Ideias como a criação de equipas de voluntariado interno, a redução de desperdício, e a integração de critérios de adequabilidade sustentável como fator de exclusão em sede de processos de recrutamento & seleção são temas que, com grande margem de certeza, serão introduzidas pela Gestão de Pessoas na dinâmica profissional desta empresa municipal.

Formação

O desenvolvimento de competências (*hard e soft skills*) dos nossos colaboradores mantém-se como uma prioridade ao nível da Gestão de Pessoas.

Na Domus Social acreditamos que colaboradores motivados serão sempre aqueles a quem lhes é reconhecido o mérito, mas também os aspetos nos quais podem ainda melhorar.

O lema “amanhã melhor que hoje” faz parte do nosso ADN, e por este motivo, continuaremos a apostar na construção e operacionalização de um plano de formação anual que tenha por base as necessidades de desenvolvimento de cada um permitindo-nos melhorar de forma sistemática, objetiva e continua.

Desta feita a gestão de pessoas levará a cabo ações de diagnóstico de necessidades de formação e construirá um plano de formação anual que vá de encontro aos gaps existentes, procurando reinventar-se nas ofertas formativas que disponibilizará.

Segurança e Saúde no Trabalho

No espectro de atuação da Gestão de Pessoas integramos os domínios da saúde e segurança no trabalho.



Estes temas assumem-se de franca relevância numa era em que o bem-estar pessoal e profissional, o equilíbrio entre a vida familiar e laboral, e o âmbito da sustentabilidade e orientação para a avaliação do impacto que as ações de cada um têm nos outros e no ambiente global são os alicerces de uma gestão de pessoas eficaz, a ação da saúde e segurança no trabalho é determinante para a obtenção de sucesso.

Assim, nos anos vindouros continuaremos a apostar no desenvolvimento e implementação de conceitos que pressuponham não só o cumprimento das regras da saúde e segurança no trabalho como também garantir que de facto estes temas são bem acolhidos e percebidos por todos e todas.

A manutenção de uma oferta que vise não só a medicina do trabalho como também a saúde preventiva será uma aposta. O desenvolvimento de ações e de programas de saúde mental e física terão ainda maior expressão no futuro, pretendendo assim garantir todas as condições para que as nossas pessoas gozem de um estado de saúde saudável e feliz.

Para o efeito, e em articulação com diferentes áreas internas e externas à empresa, desenharemos um plano de comunicação que terá como objetivo divulgar e promover as melhores práticas no âmbito da Saúde e Segurança no Trabalho.

Ainda neste contexto trabalharemos no sentido da inclusão da sustentabilidade ambiental nestes domínios garantindo-se, deste modo, uma articulação fácil e adequada entre estas áreas que funcionarão sempre melhor se devidamente alinhadas.

D. PLANO FINANCEIRO ANUAL E PLURIANUAL

PLANO DE FINANCIAMENTO	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
INVESTIMENTO					
Ativos fixos tangíveis e intangíveis adquiridos com recursos próprios	584 627	50 000	50 000	50 000	50 000
FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO					
Autofinanciamento	584 627	50 000	50 000	50 000	50 000

O investimento previsto para o período de 2024 a 2028, em ativos fixos tangíveis e intangíveis, num total de 584 627€ para 2024 e 50 000€ para os restantes anos, respetivamente, será financiado integralmente com recursos próprios.

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

PRESSUPOSTOS	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Taxa de inflação	3,60%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Taxa de IRC e derrama	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%
Taxa de juro nominal cp	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Tempo médio de recebimento (em dias)	10	10	10	10	10
Tempo médio de pagamento (em dias)	5	5	5	5	5
Índice de atualização das rendas	1,0694	1,02	1,02	1,02	1,02
Taxa de imparidade das rendas	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%
Taxa média de crescimento dos salários	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

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

Handwritten signature and initials in blue ink.



AGREGADOS ECONÓMICO-FINANCEIROS PARA O PERÍODO DE 2024 - 2028	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
RESULTADOS					
Resultado operacional	2 958	4 781	4 115	1 749	7 238
Resultado financeiro	12 979	13 238	13 503	13 773	14 049
Resultado líquido do período	5 925	8 242	7 989	6 359	10 820
RENDIMENTOS					
Vendas, prestação de serviços e outros rendimentos e ganhos	34 989 700	46 458 275	39 269 173	40 054 557	40 855 648
Rendas emitidas	10 081 476	10 283 105	10 488 768	10 698 543	10 912 514
Subsídio à exploração	4 077 706	3 397 647	3 861 946	3 577 009	3 560 880
GASTOS					
Gastos com o pessoal	5 789 272	5 910 846	6 029 063	6 149 645	6 272 637
Fornecimentos e serviços externos	42 483 794	53 244 195	46 595 211	47 251 915	48 195 553
BALANÇO					
Total do ativo	10 478 611	10 659 227	10 592 416	10 605 564	10 650 877
Total do ativo não corrente	4 738 089	4 505 979	4 275 519	4 123 978	4 060 129
Total do passivo	9 116 342	9 288 717	9 213 916	9 220 706	9 255 199
Total do património líquido	1 362 268	1 370 510	1 378 499	1 384 858	1 395 678

Os resultados operacionais que derivam do presente orçamento apontam para um resultado positivo em 2024 de 2 958€. Nos anos seguintes, os mesmos resultados serão positivos de 4 781€, 4 115€, 1 749€ e 7 238€ respetivamente, totalizando um resultado operacional positivo para o período de 20 841€.

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

É importante o pontual cumprimento por parte do Município do Porto dos prazos de pagamento fixados no Contrato de Manutenção de Edifícios, Equipamentos e Infraestruturas, por forma a permitir à Domus Social 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.

III. Demonstrações Orçamentais

Previsionais para o período 2024-2028

M- [Handwritten signature]



III. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2024-2028

A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O ANO 2024 / PRESSUPOSTOS

Todos os montantes inscritos neste documento estão em euros.

1 – NORMATIVO CONTABILÍSTICO

Até 31 de dezembro de 2019, as demonstrações financeiras da Domus Social foram preparadas de acordo com o referencial contabilístico nacional SNC, integrando as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro e as Normas Interpretativas, nos termos do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, e respetivas alterações subsequentes.

Com o objetivo de resolver a fragmentação e inconsistências da normalização contabilística existente em Portugal e ainda a adoção de normas adaptadas das normas internacionais de contabilidade (IAS/IFRS) e da manutenção de um sistema contabilístico no setor público baseado em normas nacionais, foi implementado o referencial contabilístico nacional, constituído pelo Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública. Os IGP 2024-2028 foram elaborados de acordo com este novo normativo.

2 – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS

As previsões da receita e da despesa apresentadas nas demonstrações orçamentais previsionais têm por base os pressupostos enunciados no ponto IV das demonstrações financeiras.

B. DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA RECEITA

Euros

Rúbrica	Designação	Orçamento 2024			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	2024	Soma	2025	2026	2027	2028
	Receita corrente	1 316 593	49 036 070	50 352 663	61 297 821	55 032 153	55 598 912	56 572 880
R1	Receita fiscal	0	0	0	0	0	0	0
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e sub. saúde	0	0	0	0	0	0	0
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0	12 923	12 923	13 181	13 445	13 714	13 988
R4	Rendimentos de propriedade	0	56	56	57	58	60	61
R5	Transferências correntes	0	4 077 706	4 077 706	3 397 647	3 861 946	3 577 009	3 560 880
R51	Administração pública	0	4 054 343	4 054 343	3 382 072	3 861 946	3 577 009	3 560 880
R515	Administração Local	0	4 054 343	4 054 343	3 382 072	3 861 946	3 577 009	3 560 880
R52	Exterior - UE	0	23 363	23 363	15 575	0	0	0
R53	Outras	0	0	0	0	0	0	0
R6	Venda de bens e serviços	1 271 238	44 687 829	45 959 067	57 595 958	50 897 564	51 750 596	52 735 334
R7	Outras receitas correntes	45 355	257 557	302 912	290 978	259 139	257 534	262 617
	Receita de capital	0	0	0	0	0	0	0
R8	Venda de bens de investimento	0	0	0	0	0	0	0
R9	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0
R10	Outras receitas de capital	0	0	0	0	0	0	0
R11	Reposição não abatida aos pagamentos	0	0	0	0	0	0	0
	Receita efetiva [1]	1 316 593	49 036 070	50 352 663	61 297 821	55 032 153	55 598 912	56 572 880
	Receita não efetiva [2]	0	0	0	0	0	0	0
R12	Receita com ativos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
R13	Receita com passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
	Receita total [3]=[1]+[2]	1 316 593	49 036 070	50 352 663	61 297 821	55 032 153	55 598 912	56 572 880

Handwritten signature and initials.



C. DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL DA DESPESA

Rúbrica	Designação	Orçamento 2024			Plano orçamental plurianual			
		Períodos anteriores	2024	Soma	2025	2026	2027	2028
	Despesa corrente	307 781	48 992 109	49 299 890	61 138 755	54 625 913	55 359 420	56 438 694
D1	Despesas com o pessoal	136 043	5 332 871	5 468 914	5 861 233	5 979 405	6 098 993	6 220 973
D11	Remunerações certas e permanentes	77 189	3 905 077	3 982 266	4 413 146	4 502 322	4 592 403	4 684 286
D12	Abonos variáveis ou eventuais	0	107 519	107 519	109 741	111 901	114 104	116 352
D13	Segurança social	58 854	1 320 275	1 379 129	1 338 346	1 365 182	1 392 485	1 420 335
D2	Aquisição de bens e serviços	171 738	40 926 727	41 098 465	52 552 368	45 920 286	46 533 024	47 489 428
D3	Juros e outros encargos	0	0	0	0	0	0	0
D4	Transferências correntes	0	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000
D43	Famílias	0	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000
D5	Subsídios	0	0	0	0	0	0	0
D6	Outras despesas correntes	0	82 512	82 512	75 155	76 223	77 403	78 293
	Despesa de capital	427	719 092	719 519	50 000	50 000	50 000	50 000
D7	Investimento	427	719 092	719 519	50 000	50 000	50 000	50 000
D8	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0
D9	Outras despesas de capital	0	0	0	0	0	0	0
	Despesa efetiva [4]	308 208	49 711 201	50 019 409	61 188 755	54 675 913	55 409 420	56 488 694
	Despesa não efetiva [5]	0	0	0	0	0	0	0
D10	Despesa com ativos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
D11	Despesa com passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
	Despesa total [6]=[4]+[5]	308 208	49 711 201	50 019 409	61 188 755	54 675 913	55 409 420	56 488 694
	Saldo total [3]-[6]	1 008 384	-675 131	333 254	109 066	356 240	189 492	84 186
	Saldo global [1]-[4]	1 008 384	-675 131	333 254	109 066	356 240	189 492	84 186
	Despesas primárias	308 208	49 711 201	50 019 409	61 188 755	54 675 913	55 409 420	56 488 694
	Saldo corrente	1 008 812	43 961	1 052 773	159 066	406 240	239 492	134 186
	Saldo de capital	-427	-719 092	-719 519	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
	Saldo primário	1 008 384	-675 131	333 254	109 066	356 240	189 492	84 186

Para o período relevante compreendido de 2024 a 2028, considerando as receitas e despesas correntes, destaca-se o superavit no saldo corrente em praticamente todos os anos, o que permite manter um saldo primário positivo em todos os anos, após dedução das despesas de capital, exceto no próprio ano de 2024, consequência do volume de investimento deste ano, considerando que a Domus Social não incorpora nas suas previsões receitas desta natureza. No entanto, e fruto das transferências de 2024, o saldo primário mantém-se positivo ao longo dos anos seguintes.

D. PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO

No plano plurianual de investimentos inscrevem-se todos os projetos e ações que se pretendem realizar e que permitem concretizar os objetivos definidos pela empresa para o período 2024-2028, desde que tenham natureza plurianual, ou seja, revistam a caracterização de Compromissos plurianuais pelo que constituem obrigação de efetuar pagamentos em mais do que um ano económico ou em anos económicos distintos do ano em que o compromisso é assumido.

Objetivo	Número de projeto	Designação do projeto	Rubrica orçamental	Forma de realização	Fonte financ.				Datas		Fase de execução	Pagamentos								Total previsto [21]-[13]+...+[20]
					RG	RP	UE	EMPR	Início	Fim		Realizado períodos anteriores	Estimativa de realização em 2023	Períodos seguintes						
														2024	2025	2026	2027	2028	Outros	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	
Func. serviços	2	Atualização geral do Power BI	D7	(O)		92 250			2024	2024	0	0	0	92 250	0	0	0	0	0	92 250
Func. serviços	20220006	Sistema de "Disaster Recovery"	D7	(O)		159 900			2024	2024	0	0	0	159 900	0	0	0	0	0	159 900
Func. serviços	20229012	Desmaterialização de processos	D7	(O)		73 185			2021	2024	3	7 319	0	65 867	0	0	0	0	0	73 185
Func. serviços	20230001	Observatório habitação social	D7	(O)		73 800			2023	2024	0	0	49 200	24 600	0	0	0	0	0	73 800
Func. serviços	20230002	Reformulação portal das ocorrências	D7	(O)		49 200			2024	2024	0	0	0	49 200	0	0	0	0	0	49 200
Func. serviços	20240001	Upgrade GIAF para versão WEB	D7	(O)		49 200			2024	2024	0	0	0	49 200	0	0	0	0	0	49 200
Func. serviços	20240002	App p/ disponibilização de serviços	D7	(O)		36 900			2024	2024	0	0	0	36 900	0	0	0	0	0	36 900
Total												7 319	49 200	477 917	0	0	0	0	0	534 435

[Handwritten signature]

IV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS PARA O PERÍODO 2024-2028

IV. Demonstrações Financeiras Previsionais para o período 2024-2028

[Handwritten mark]

A. NOTAS EXPLICATIVAS AO ORÇAMENTO PARA O PERÍODO 2024-2028 E PRESSUPOSTOS

Como referido no preâmbulo deste relatório, o sistema contabilístico adotado pela Domus Social respeita o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), publicado no Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de setembro e respetivas alterações subsequentes, integrando as Normas de Contabilidade Pública, bem como a demais legislação aplicável, orientando e conduzindo a gestão da empresa, permitindo um controlo orçamental permanente, bem como o seu fácil escrutínio, e possibilitando uma análise franca dos diferentes valores patrimoniais que a empresa governa.

Desde 1 de janeiro de 2020 que o normativo contabilístico aplicado à Domus Social passou a ser o SNC-AP, pelo que todas as demonstrações financeiras e orçamentais constantes nos IGP 2024-2028 foram preparadas com base neste normativo. Acresce que demonstrações financeiras incorporadas nos IGP foram preparadas de acordo com os seguintes pressupostos: regime do acréscimo (periodização económica) e da continuidade.

As características qualitativas da informação disponível são atributos que tornam as demonstrações financeiras úteis e pertinentes para os diferentes *stakeholders* com que a empresa lida. 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.

Todos os montantes inscritos neste documento estão em euros.

1 – MACROECONÓMICOS

A taxa de inflação prevista na elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional IGP para o ano de 2024 foi de 3,6%, e estimada em 2,1% para 2025 e 2,0% para os restantes anos, de acordo com as previsões do Conselho das Finanças Públicas para a economia portuguesa.



2 – INVESTIMENTOS

ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Ativos fixos tangíveis	150 127	20 000	20 000	20 000	20 000
Ativos intangíveis	434 500	30 000	30 000	30 000	30 000
Total	584 627	50 000	50 000	50 000	50 000

3 – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS

Os valores apresentados são concordantes e derivam do Orçamento da CMP no que concerne ao Contrato de Mandato, das receitas provenientes das rendas cobradas aos inquilinos municipais para o ano 2024 e de serviços prestados a outras entidades.

O prazo médio de recebimentos considerado nas projeções financeiras foi de 10 dias para todo o período 2024-2028.

A prestação de serviços para o período 2024-2028 é a seguinte:

montante
s/iva

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Vendas e prestação de serviços à CMP					
Habitação					
Execução de obra e prestação de serviços	24 452 321	39 668 179	31 890 105	32 527 907	33 178 465
Outras rubricas					
Execução de obra e prestação de serviços	10 500 400	6 752 341	7 340 558	7 487 369	7 637 116
Total de obra e prestação de serviços	34 952 721	46 420 520	39 230 663	40 015 276	40 815 581
Rendas emitidas	10 081 476	10 283 105	10 488 768	10 698 543	10 912 514
Subsídio à exploração	4 077 706	3 397 647	3 861 946	3 577 009	3 560 880
subtotal	49 111 903	60 101 272	53 581 377	54 290 828	55 288 975
Vendas e prestação de serviços a outras entidades					
Serviços de manutenção	23 618	24 114	24 597	25 089	25 590
Rendimentos suplementares	13 361	13 641	13 914	14 192	14 476
subtotal	36 979	37 755	38 511	39 281	40 066
TOTAL	49 148 882	60 139 027	53 619 888	54 330 109	55 329 041

montante
c/iva

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Vendas e prestação de serviços à CMP					
Habitação					
Execução de obra e prestação de serviços	25 150 000	40 800 000	32 800 000	33 456 000	34 125 120
Outras rubricas					
Execução de obra e prestação de serviços	10 800 000	6 945 000	7 550 000	7 701 000	7 855 020
Total de obra e prestação de serviços	35 950 000	47 745 000	40 350 000	41 157 000	41 980 140
Rendas emitidas	10 081 476	10 283 105	10 488 768	10 698 543	10 912 514
Subsídio à exploração	4 077 706	3 397 647	3 861 946	3 577 009	3 560 880
subtotal	50 109 182	61 425 752	54 700 714	55 432 552	56 453 534
Vendas e prestação de serviços a outras entidades					
Serviços de manutenção	29 051	29 661	30 254	30 859	31 476
Rendimentos suplementares	16 434	16 779	17 114	17 456	17 806
subtotal	45 485	46 440	47 368	48 315	49 282
TOTAL	50 154 666	61 472 192	54 748 082	55 480 867	56 502 816

Relativamente às rendas emitidas foi considerado nos IGP uma taxa de incumprimento de 1,49%, correspondendo à taxa de imparidade das rendas líquidas das cobranças em Sistema de Execuções Fiscais (SEF) baseada nos dados históricos de cobranças.

No que respeita ao enquadramento dos gastos e rendimentos, no Código do IVA, os IGP 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 sobre o destino dos serviços

de construção, para cumprimento das regras de liquidação do imposto e concomitantemente das exigências formais da faturação.

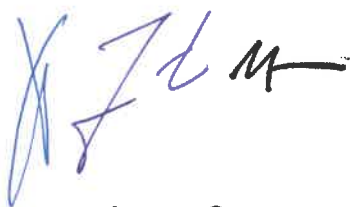
As taxas médias apuradas nos IGP, ascendem a 2,85% e 3,24%, para as operações ativas e passivas, respetivamente.

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 considerado nos IGP para este tipo de gastos é de 5 dias para os anos do período 2024-2028.

- a. A rubrica “Trabalhos especializados” compreende, entre outros, os gastos com a revisão legal de contas, consultoria para implementação de medidas de cibersegurança, desenvolvimentos no software e-sigma, consultadoria de acompanhamento da implementação do Plano Sustentabilidade, serviços de consultoria legais, consultoria científica e técnica para o Observatório Permanente da Habitação, ensaios de ruído ocupacional e iluminação e workshop para ações de sensibilização, integração de questionários de satisfação e outros trabalhos especializados.
- b. Na rubrica “Publicidade” estão previstas verbas para o Projeto 20 anos da Domus Social, Campanhas diversas de social-media, design e produção do Guia do Inquilino Municipal, campanha "Casa Como Nova" e publicação de anúncios.
- 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 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.

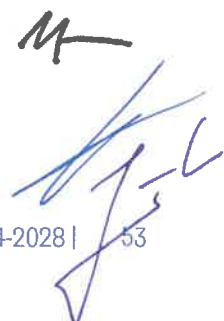


- f. Os gastos previstos pela rubrica “Ferramentas e utensílios” são relativos a consumíveis indispensáveis ao funcionamento dos vários serviços, quer de apoio transversal à atividade da empresa, quer de apoio à produção.
- g. Na rubrica “Livros e documentação técnica” estão compreendidos os gastos com a aquisição de bibliografia técnica.
- h. A rubrica “Material de escritório” está diretamente relacionada com o volume do trabalho administrativo realizado, com os contratos e com os equipamentos de reprografia.
- i. A rubrica “Energia” prevê o consumo de energia elétrica nas instalações da empresa e frota de veículos elétricos e *plug-in*.
- j. A rubrica “Combustíveis” compreende o gasto de combustível da frota automóvel, com motor de combustão interna, da Empresa.
- k. 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.
- l. 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* contratualizados.
- m. 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 e as comunicações da rede móvel.
- n. 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.
- o. 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 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
GASTOS DIRETOS DA OBRA					
FSE e Materiais - a refaturar à Câmara Municipal do Porto	34 952 722	46 420 520	39 230 662	40 015 276	40 815 581
FSE e Materiais - a refaturar a Outras Entidades	21 471	21 922	22 361	22 808	23 264
FSE e Materiais - manutenção corrente do parque habitacional	3 970 000	3 245 570	3 769 881	3 625 079	3 751 181
Devolução de rendas à CMP de acordo com Estatutos	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
GASTOS ESTRUTURA / INDIRETOS					
Trabalhos especializados	261 816	267 314	272 660	278 114	283 676
Publicidade	134 571	137 397	140 145	142 948	145 807
Vigilância e segurança	113 610	115 996	118 316	120 682	123 096
Honorários	15 921	16 255	16 581	16 912	17 250
Conservação e reparação	193 266	197 325	201 271	205 297	209 403
Trabalho temporário	53 657	54 784	55 880	56 997	58 137
Ferramentas e utensílios	4 600	4 696	4 790	4 886	4 984
Livros e documentação técnica	3 222	3 289	3 355	3 422	3 491
Material de escritório	23 491	23 984	24 464	24 953	25 452
Electricidade	8 000	8 168	8 331	8 498	8 668
Combustíveis	12 397	12 658	12 911	13 169	13 433
Deslocações e estadas	12 060	12 313	12 560	12 811	13 067
Rendas e alugueres	321 156	327 900	334 458	341 147	347 970
Comunicação	40 797	41 654	42 487	43 336	44 203
Seguros	14 680	14 988	15 288	15 593	15 905
Contencioso e notariado	1 119	1 142	1 165	1 189	1 212
Despesas de representação	500	511	521	531	542
Limpeza, higiene e conforto	40 650	41 504	42 334	43 181	44 044
Outros fornecimentos e serviços	2 059	2 102	2 144	2 187	2 231
Encargos bancários	1 124	1 148	1 170	1 194	1 218
subtotal	1 258 696	1 285 128	1 310 831	1 337 047	1 363 789
Total	40 302 889	51 073 140	44 433 735	45 100 210	46 053 815

Os gastos de obra a refaturar à CMP estão evidenciados no ponto 3.



X 7-2 M



4.2 – Gastos com o Pessoal

O quadro seguinte mostra a distribuição dos colaboradores por categorias:

FUNÇÕES/CATEGORIA	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Técnico Superior	92	92	92	92	92
Técnico Especializado	29	29	29	29	29
Assistente Técnico	20	20	20	20	20
Encarregado operacional	11	11	11	11	11
Assistente Operacional	10	10	10	10	10
Total	162	162	162	162	162

Para além dos colaboradores indicados, a Empresa tem três administradores, dois executivos e um não executivo conforme previsto nos estatutos.

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

- Taxa média nominal de atualização salarial de 3,5 % para 2024;
- Taxa média de encargos sociais a cargo da entidade patronal (SS, CGA, ACSS) – 25,01%;
- Subsídio de alimentação de acordo com a legislação em vigor;
- Taxa anual para formação de 1,5% do total de gastos com remunerações brutas do pessoal mais os respetivos encargos;
- Taxa anual para assistência médica e medicamentosa igual a 2,23% do total de remunerações brutas do pessoal;
- Taxa anual média para encargos com seguro de acidentes trabalho igual a 1,72%;
- O cálculo dos gastos com o pessoal tem em conta os vencimentos projetados para os anos em análise e respetivos encargos.

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 CMP 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, decorrentes da aplicação das vidas úteis dos ativos de acordo com o Classificador Complementar 2:

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% - 100%
Outras Imobilizações Corpóreas	10% - 100%

5 – RESULTADO FINANCEIRO

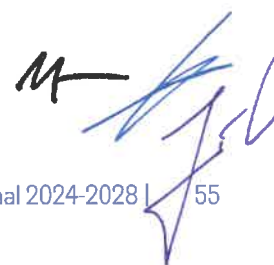
O resultado financeiro resulta da remuneração das aplicações de tesouraria e, principalmente, dos juros de mora aplicados sobre o incumprimento dos prazos para pagamento de rendas.

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 período, não se afigura tributação relevante em sede de IRC, com exceção da tributação autónoma referida no parágrafo anterior.

7 – RUBRICAS DE BALANÇO

7.1 – Ativo não corrente - Outros ativos financeiros

A rubrica “Outros ativos financeiros” 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 “Outras contas a pagar” no Passivo não corrente.

7.2 – Tesouraria

Na elaboração deste orçamento considerou-se um saldo de tesouraria no mínimo de 3 dias do montante total de serviços prestados.

7.3 – 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 2,85%, sendo de 3,24% para operações passivas relativas a fornecimentos e serviços externos.

Os quadros da empresa comportam colaboradores originários da CMP 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 25,4%.
- 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%.

7.4 – Diferimentos

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

7.5 – Outras contas a receber e outras contas a pagar

A rubrica “Outras contas a receber” integra valores referentes a créditos a receber relativos a multas emitidas a fornecedores e de natureza similar.

A rubrica “Outras contas 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.

7.6 – 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.

7.7 – Capital Subscrito

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

8 – RESPONSABILIDADES EVENTUAIS RELATIVAS AOS CONTENCIOSOS EXISTENTES

A dependência financeira da CMP 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 MP, o qual regula as relações contratuais estabelecidas entre as partes e, consequentemente, quaisquer juros de mora

X J 4



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 (TAF) do Porto:

	N.º de processo	Ident. do Tribunal/ Unid. Organica	Autor	Tipo de ação	Valor da ação	Estado do processo
1	3097/16.8BEPRT	TAF Porto	Cunha & Barroso, Lda	Ação administrativa comum	20 553,67 €	Em curso
2	311/18.9BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação administrativa comum	3 475 728,88 €	Em curso
3	544/18.8BEPRT	TAF Porto	ABB - Alexandre Barbosa Borges	Ação administrativa comum	32 029,65 €	Em curso
4	2136/19.5BEPRT	TAF Porto	Alexandre Barbosa Borges, S.A.	Ação administrativa	4 877 447,65 €	Em curso
5	2640/18.2BEPRT	TAF Porto	Befebal II, Lda.	Ação Administrativa	58 319,70 €	Em curso
6	24144/19.6T8PRT	Tribunal Judicial do Porto	António Sérgio Mendes Matos, Vânia Raquel Oliveira Baptista e Diogo Baptista Matos	Ação Cível	13 247,69 €	Em curso
7	243/20.0BEPRT	TAF Porto	J.C.N.F. - CONSTRUÇÃO LDA.	Ação administrativa de impugnação de ato administrativo	145 566,59 €	Em curso
8	1215/21.3BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	2 130,00 €	Em curso
9	1216/21.1BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	4 144,14 €	Em curso
10	1217/21.0BEPRT	TAF Porto	Empribuild, Lda	Ação administrativa	4 941,09 €	Em curso
11	1876/21.3BEPRT	TAF Porto	Dape, Lda.	Ação administrativa	33 720,76 €	Em curso
12	1979/21.4BEPRT	TAF Porto	M. Couto Alves, SA	Ação administrativa	887 171,43 €	Em curso
13	2595/21.6BEPRT	TAF Porto	Tecnocampo, S.A.	Ação administrativa	72 875,00 €	Em curso
14	2382/12.2BEPRT-A	TAF Porto	Vodafone Portugal	Ação administrativa	229 386,42 €	Em curso
15	1635/23.9BEPRT	TAF Porto	Vodafone Portugal	Ação administrativa	30.001,00 €	Em curso

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

9 – CONCLUSÃO

O cumprimento integral dos IGP no período 2024-2028 gera resultados líquidos positivos ao longo do período no montante de 39 334 €.

Os IGP geram resultados líquidos positivos, que resultam essencialmente da evolução dos resultados financeiros.

Apresentamos alguns indicadores no quadro seguinte:

INDICADORES	ANO 2024	ANO 2025	ANO 2026	ANO 2027	ANO 2028
Liquidez geral	1,06	1,11	1,15	1,18	1,19
Autonomia financeira	13,0%	12,9%	13,0%	13,1%	13,1%
Autofinanciamento (RL + Depreciações/Amortizações)	195 878	290 352	288 449	207 900	124 669



XZd M



B. ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO PREVISIONAL

DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

NOTAS

ANO 2024

RENDIMENTOS E GASTOS		
Vendas	IV-A-3	113 710,67
Prestações de serviços	IV-A-3	44 944 105,17
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	II - 3 / IV-A-3	4 077 705,76
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	IV-A-4.1	-469 095,04
Fornecimentos e serviços externos	IV-A-4.1	-39 833 793,80
Gastos com pessoal	IV-A-4.2	-5 789 271,64
Transferências e subsídios concedidos	II - B - 3	-2 650 000,00
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-150 007,25
Outros rendimentos e ganhos		13 360,59
Outros gastos e perdas		-63 802,55
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento		192 911,90
Gastos / reversões de depreciação e amortização	IV-A-4.3	-189 953,69
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		2 958,21
Juros e rendimentos similares obtidos	IV-A-5	12 978,82
Resultado antes de impostos		15 937,04
Imposto sobre o rendimento	IV-A-6	-10 012,41
Resultado líquido do período		5 924,63

C. ORÇAMENTO DE TESOURARIA PREVISIONAL

DEMONSTRAÇÃO PREVISIONAL DOS FLUXOS DE CAIXA	NOTAS	ANO 2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	IV-A-3	36 027 598,11
Rendas emitidas	IV-A-3	9 931 468,68
Subsídio à exploração	II-3 / IV-A-3	4 077 705,76
Pagamentos a fornecedores	IV-A-4.1	-43 719 374,13
Pagamentos ao pessoal	IV-A-4.2	-5 498 004,59
Caixa gerada pelas operações		819 393,84
Recebimento/pagamento de imposto sobre o rendimento	IV-A-6	-18 708,97
Outros recebimentos / pagamentos	IV-A-3	252 031,83
FLUXO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		1 052 716,70
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis e intangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	-719 519,26
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	IV-A-5	56,21
FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		-719 463,04
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		0,00
Variação de caixa e seus equivalentes		333 253,65
Caixa e seus equivalentes no início do período		2 689 565,13
Saldo mínimo de caixa		397 289,33
Caixa e seus equivalentes no fim do período		3 022 818,78

Handwritten signature in blue ink.



D. BALANÇO PREVISIONAL

BALANÇO PREVISIONAL	NOTAS	31/dez/24
ATIVO		
ATIVO NÃO CORRENTE		
Ativos fixos tangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	444 376,20
Ativos intangíveis	IV-A-2/IV-A-4.3	418 441,60
Outros ativos financeiros	IV-A-4.2/IV-A-7.1	3 875 271,48
		4 738 089,28
ATIVO CORRENTE		
Inventários		120 354,19
Clientes, contribuintes e utentes	IV-A-3	1 234 957,36
Estado e outros entes públicos	IV-A-4.2/IV-A-6/IV-A-7.2	48 224,75
Outras contas a receber	IV-A-7.5	1 185 671,61
Diferimentos	IV-A-7.4	128 494,66
Caixa e depósitos	IV-A-7.2	3 022 818,78
		5 740 521,35
TOTAL DO ATIVO		10 478 610,63
PATRIMÓNIO LÍQUIDO		
Património / Capital	IV-A-7.7	500 000,00
Reservas	IV-A-7.6	121 741,64
Resultados transitados		734 602,02
Resultado líquido do período	IV-B	5 924,63
TOTAL DO PATRIMÓNIO LÍQUIDO		1 362 268,28
PASSIVO		
PASSIVO NÃO CORRENTE		
Provisões		1 000,00
Outras contas a pagar		3 837 176,83
		3 838 176,83
PASSIVO CORRENTE		
Fornecedores	IV-A-4.1	607 871,64
Estado e outros entes públicos	IV-A-4.2/IV-A-6/IV-A-7.3	169 907,38
Outras contas a pagar	IV-A-7.5	2 594 797,78
Diferimentos		1 905 588,72
		5 278 165,52
TOTAL DO PASSIVO		9 116 342,35
TOTAL DO PATRIMÓNIO LÍQUIDO E PASSIVO		10 478 610,63

Porto, 3 de novembro de 2023

O Conselho de Administração,



(Albino Pedro Pereira Baganha)



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)



(João André Gomes Gonçalves Sendim)






V. ANEXO I – CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, EDIFÍCIOS E INFRAESTRUTURAS PARA O TRIÉNIO 2024-2026

Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas			
(Un.: euro)			
Designação	2024	2025	2026
2 EDUCAÇÃO			
2.2 As Pessoas enquanto prioridade: a Educação	3 410 000	3 000 000	3 000 000
3 AMBIENTE, ENERGIA E QUALIDADE DE VIDA			
3.2 Energia e Transição energética			
Painéis fotovoltaicos	50 000	0	0
3.3 Elementos transversais da qualidade de vida urbana	180 000	100 000	100 000
subtotal	230 000	100 000	100 000
4 URBANISMO E HABITAÇÃO			
4.1 Uma Cidade Regenerada	400 000	400 000	400 000
5 COESÃO SOCIAL			
5.2 Saúde e Respostas Sociais	2 235 000	1 420 000	1 000 000
5.4 Habitação Social:			
Habitação Social	20 150 000	20 800 000	15 300 000
subtotal	22 385 000	22 220 000	16 300 000
7 GOVERNÂNCIA DA CÂMARA			
7.1 Funcionamento dos serviços	4 475 000	1 975 000	3 000 000
Total	30 900 000	27 695 000	22 800 000

Contrato de Mandato para a operação de Lordelo do Ouro			
(Un.: euro)			
Designação	2024	2025	2026
5 COESÃO SOCIAL			
5.4 Habitação Social:			
Outros projetos - Lordelo	5 000 000	20 000 000	17 500 000
Total	5 000 000	20 000 000	17 500 000

VI. ANEXO II – PARECER DO FISCAL ÚNICO

RSM & Associados – Sroc, Lda

Av. do Brasil, 15-1º 1749-112 Lisboa(Sede)

T: +351 21 3553 550 **F:** +351 21 3561 952 **E:** geral.lisboa@rsmpt.pt

Rua da Saudade, 132-3º 4150-682 Porto

T: +351 22 2074 350 **F:** +351 22 2081 477 **E:** geral.porto@rsmpt.pt

www.rsmpt.pt

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 à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) de **CMPH – DomusSocial – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.** (a Entidade), relativos ao período de 2024 a 2028, que compreendem os Planos anual e plurianual de atividades, investimento e financeiro, o Orçamento anual de exploração previsional, o Orçamento anual de tesouraria previsional e o Balanço previsional, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no ponto IV-A. Adicionalmente, e com vista a dar cumprimento à Norma de Contabilidade Pública n.º 26, que integra o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), foram preparadas Demonstrações orçamentais previsionais que incluem o Orçamento e plano orçamental plurianual e o Plano plurianual de investimentos, os quais fazem parte integrante dos Instrumentos de Gestão Previsional em apreciação.

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 pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Responsabilidades do auditor sobre a revisão 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 relatório.

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

Matérias relevantes a enfatizar

1. O modelo de projeções financeiras que suporta os instrumentos de gestão previsional em apreciação, tem como ano base das previsões financeiras o exercício de 2023. 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 2023, pelo que, o património líquido estimado, reportado a 31 de dezembro de 2023 e que serviu de ano base às projeções dos IGP em apreciação poderá estar sujeito a alterações, bem como poderão ser distintos os fluxos financeiros, devido ao impacto das diferenças entre os saldos das demonstrações financeiras estimadas e os saldos finais que se virem a apurar.
2. Conforme decorre dos documentos em apreciação, a Entidade está dependente do Município 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 Orçamento anual de exploração, 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 Entidade.

Conclusão e opinião

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 o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) adotado em Portugal.

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.

Porto, 3 de novembro de 2023

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'João Luís Almeida Mendes de Araújo'.

RSM & ASSOCIADOS – SROC, LDA

Representada por João Luís Almeida Mendes de Araújo (ROC nº933)
registado na CMVM com o nº 20160550