

**RELATÓRIO DE GESTÃO**

**E**

**DEMONSTRAÇÃO ECONÓMICA-FINANCEIRA**

**2012**



**MATOSINHOSHABIT – MH**

**ENTIDADE EMPRESARIAL MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS, EEM**

# **ÍNDICE**

## **INTRODUÇÃO**

## **PARQUE HABITACIONAL**

- I- DEPARTAMENTO DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL**
- II- DEPARTAMENTO DE OBRAS E PROJETOS**
- III- DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA**
- IV- GESTÃO DE QUALIDADE**
- V- APRECIAÇÃO RESULTADOS DO EXERCÍCIO E PROPOSTA DE  
SUA APLICAÇÃO**

## INTRODUÇÃO

Dando cumprimento ao disposto na alínea b) do nº 1 do artigo 10º. dos Estatutos da MatosinhosHabit – MH, Entidade Empresarial Municipal de Habitação de Matosinhos, EEM submete-se à apreciação o relatório de gestão e demonstração económica e financeira referente à atividade desenvolvida no exercício de 2012, ano de constantes desafios que o Conselho de Administração tentou com o seu empenhamento e dedicação ultrapassar os obstáculos que foram surgindo.

Uma maior proximidade à população que servimos permitiu, por um lado, dar uma resposta mais atempada às necessidades individuais de cada agregado familiar e, por outro, a identificação e resolução de problemas sociais transversais às famílias residentes nos Conjuntos Habitacionais, potenciando uma maior estabilidade social e uma relação saudável entre a MatosinhosHabit e os seus utentes.

Consciente do especial relevo que a Reabilitação Urbana assume para o desenvolvimento sustentado das cidades, no decurso de 2012 a MatosinhosHabit, em cooperação com o Município, desencadeou um trabalho aprofundado de Definição de uma Estratégia de Reabilitação Urbana para o Concelho, que se pretende clara e continuada.

Nesse mesmo ano, apesar dos pequenos avanços e muitos recuos que se tem vivido nas últimas décadas nesta matéria em Portugal, e perante recursos que são escassos, valorizámos o papel fundamental da Reabilitação Urbana como motor da economia e como forte potencial em termos de inclusão social. Com esta mesma convicção, pese embora a suspensão dos Programas de Apoio à Reabilitação RECRUA e Solarh, reabilitámos vários fogos e melhorámos as condições habitacionais de muitas famílias.

O novo regime jurídico da Reabilitação Urbana, conjugado com o recente enquadramento legal do Arrendamento Urbano, foi e será, num futuro próximo, uma aposta a não perder.

O processo de Reabilitação de Conjuntos Habitacionais Municipais, sofreu no ano de 2012 um profundo revés face à denúncia do acordo de colaboração estabelecido entre IHRU e o Município de Matosinhos, em Junho do ano 2009, ao abrigo do programa PROHABITA.

Nestas circunstâncias, os procedimentos concursais referentes a empreitadas de reabilitação em curso foram suspensos o que não invalidou que a Empresa Municipal reabilitasse coberturas de 36 frações no Conjunto Habitacional do Bairro da Caixa Têxtil e procedesse à instalação de coberturas autoportantes nos edifícios do Conjunto Habitacional de Carcavelos.

Foi concluído o empreendimento Estádio do Mar II e S. Gens II – 2ª fase, tendo sido entregues 11 fogos novos a famílias que aguardavam atribuição de habitação.

Por último congratulamo-nos com o trabalho desenvolvido com os diferentes profissionais e instituições no acompanhamento e auxílio das famílias mais necessitadas.

**CARACTERIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

CONJUNTOS HABITACIONAIS	FREGUESIA	Nº DE FOGOS	ANO CONSTRUÇÃO
BAIRRO DOS PESCADORES	MATOSINHOS	50	2005
BARRANHA	MATOSINHOS	1	1991 (*)
BATARIA	LEÇA DA PALMEIRA	75	2004
BIQUINHA - ANTIGO	MATOSINHOS	218	1979/1983
BIQUINHA - N	MATOSINHOS	126	1973
BIQUINHA 1ª FASE	MATOSINHOS	76	1993
BIQUINHA 2ª FASE	MATOSINHOS	42	1992
BIQUINHA 3ª FASE	MATOSINHOS	48	1994
CAIXA TEXTIL	S. MAMEDE INFESTA	86	1958
CARCAVELOS I E II	MATOSINHOS	240	1984
CHOUSO	STA. CRUZ DO BISPO	60	1999
CIDRES	STA. CRUZ DO BISPO	42	2001
CRUZ DE PAU - 25 ABRIL	MATOSINHOS	64	1994
CRUZ DE PAU - ANTIGO	MATOSINHOS	136	1953/62
CRUZ DE PAU - AUSTRÁLIAS	MATOSINHOS	48	1998
CUSTIÓ	LEÇA DO BALIO	154	2000
CUSTÓIAS - EX IGAPHE	CUSTÓIAS	57	1978
CUSTÓIAS - FUND. SALAZAR	CUSTÓIAS	49	DÉC. 60
ESTAÇÃO	S. MAMEDE INFESTA	40	1998
ESTÁDIO DO MAR	SRA. HORA	56	2004
FARRAPAS	PERAFITA	188	2001
GATÕES	GUIFÕES	328	2001/02
GUARDA - ANTIGO	PERAFITA	38	1982
GUARDA I	PERAFITA	134	1994
GUARDA II	PERAFITA	22	1982
LAGOA	SRA. HORA	52	1998
LARANJEIRAS	S. MAMEDE INFESTA	106	2004
MOALDE	S. MAMEDE INFESTA	16	1984
MONTE ESPINHO	LEÇA DA PALMEIRA	108	2005
PADRÃO DA LÉGUA	SRA. HORA	56	2000
PONTE DO CARRO/ STA CRUZ DO BISPO	STA. CRUZ DO BISPO	2	2007
PRAIA DE ANGEIRAS	LAVRA	24	1995
PRÉ-FABRICADOS	CUSTÓIAS	17	1980
RECAREI	LEÇA DO BALIO	154	2001/02
REF. ANGOLA	MATOSINHOS	52	1972
RIBEIRAS I	PERAFITA	57	2002
RIBEIRAS II	PERAFITA	83	2004
S. GENS I	CUSTÓIAS	178	1995
S. GENS II - 1ª FASE	CUSTÓIAS	7	2007
S. TIAGO DE CUSTÓIAS	CUSTÓIAS	44	2002
SEARA	MATOSINHOS	132	2004
SEIXO I	S. MAMEDE INFESTA	230	1992
SEIXO II	S. MAMEDE INFESTA	94	1999
SENDIM	GUIFÕES	376	1997
TARRAFAL	MATOSINHOS	11	1951
TEIXEIRA LOPES	CUSTÓIAS	48	1998
TELHEIRO	S. MAMEDE INFESTA	44	2004
ESTÁDIO DO MAR II	SRA. DA HORA	12	-
ESTADIO DO MAR III	SRA. DA HORA	11	-
S. GENS II - 2ª FASE	CUSTÓIAS	12	-
RUA GODINHO FARIA	S. MAMEDE INFESTA	7	-

**Total de Fogos**

**4311**

## **I- DEPARTAMENTO DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL**

No âmbito do trabalho desenvolvido pelo Departamento de Gestão Social e Habitacional a melhoria da qualidade de vida da população residente nos diferentes Conjuntos Habitacionais do concelho, através do apoio direto às famílias, na promoção da equidade e justiça social no cálculo das rendas e na promoção de melhores condições de habitabilidade; a promoção de ações de realojamento, através da análise e priorização de todos os pedidos de procura de habitação; e a criação de projetos/ações de forma a promover outros programas que possam dar resposta aos problemas sócio habitacionais das famílias que não reúnem condições para integrar os programas existentes, foram prioridades centrais.

### **1. Criar um Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos**

Ao longo do ano foi realizado um trabalho multidisciplinar na empresa e auscultados vários parceiros, para que fosse criado e posteriormente aprovado pela Câmara e Assembleia Municipal este regulamento.

Este documento veio criar uma nova prática na política de habitação do concelho de Matosinhos, onde estão definidas claramente as condições de acesso a habitação social e as condições que os munícipes devem reunir para permanecerem nas mesmas, clarificando hábitos e rotinas do bom uso da habitação.

O mesmo permite ainda clarificar os critérios para a concretização dos pedidos de transferências, desdobramentos e obras nas habitações.

### **2. Manter atualizada a base de dados das famílias inscritas no Programa Especial Realojamento (PER)**

Em 2012, atualizamos a base dos agregados PER relativa a nove freguesias do concelho, o que conduziu a uma caracterização socioeconómica e habitacional, para proceder à priorização para realojamento.

Este trabalho teve como finalidade o realojamento imediato dos agregados PER em fogos devolutos que foram recuperados, bem como nos fogos construídos ao abrigo deste Programa no concelho- Empreendimento do Estádio do Mar II (11 fogos).

### **3. Identificação/tipificação das famílias com Pedidos de Procura de Habitação**

No ano 2012, o número de Pedidos de Procura de Habitação continuou a crescer, no seguimento do que tem vindo a acontecer desde o ano 2009.

Os principais problemas apresentados ao solicitar a atribuição de uma habitação social prenderam-se, por ordem crescente:

- a) Dificuldades económicas em pagar o arrendamento no mercado privado;
- b) Situações de endividamento face à habitação, quer se trate de casa própria ou arrendada, perda de vínculo habitacional;
- c) Habitação precária e outras situações de cariz social como por exemplo violência doméstica.

Face à diversidade e ao elevado número de solicitações, com a entrada em vigor do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional, todos os pedidos existentes foram reanalisados e visitados por equipas multidisciplinares, e graduados com base no documento elencado anteriormente.

**À data de Dezembro 2012 o número de pedidos de habitação graduados era de 347, sendo que 129 eram elegíveis e 218 inelegíveis.**

No decurso do ano foram entregues cinquenta (50) fogos a famílias residentes em todas as freguesias do concelho.

### **4. Estar mais próximo das famílias /Estar perto das pessoas/ Gestão Social**

**Uma maior proximidade** à população permitiu, por um lado, dar uma resposta mais atempada às necessidades individuais de cada agregado familiar e, por outro, a identificação e resolução de problemas sociais transversais às famílias residentes nos Conjuntos Habitacionais.

O atendimento social ao longo do ano em referencia foi realizado nas instalações da empresa, num total de 3855 atendimentos.

**O estar mais próximo das famílias** incluiu a continuidade do acompanhamento de processos de Promoção e Proteção – CPCJ, tendo sido acompanhados 89 processos de promoção e proteção, sendo que 63 deles estavam ativos e 26 arquivados.

Através do atendimento e acompanhamento social respondemos às necessidades individuais das famílias, nomeadamente no que concerne à adequação da habitação e do contexto residencial, através de uma gestão mais eficaz e eficiente dos inúmeros pedidos de desdobramentos e transferências.

**Foi também proposto e aprovado uma nova versão do Regulamento Municipal de Dedução de Despesas de Saúde no cálculo de renda apoiada.**

Esta forma de atuar possibilitou conhecer de uma forma mais aprofundada o perfil dos moradores dos conjuntos habitacionais, sendo possível delinear planos de intervenção de âmbito territorial, dando prioridade aos conjuntos habitacionais mais problemáticos, em articulação com outras entidades que intervêm neste território.

Nesse sentido foi desenvolvida uma ação conjunta com a Câmara Municipal de Matosinhos, MatosinhoSport e a Associação Protetora dos Diabéticos de Portugal tanto ao nível de organização/logística, como na promoção/ divulgação de várias ações de rastreio da diabetes.

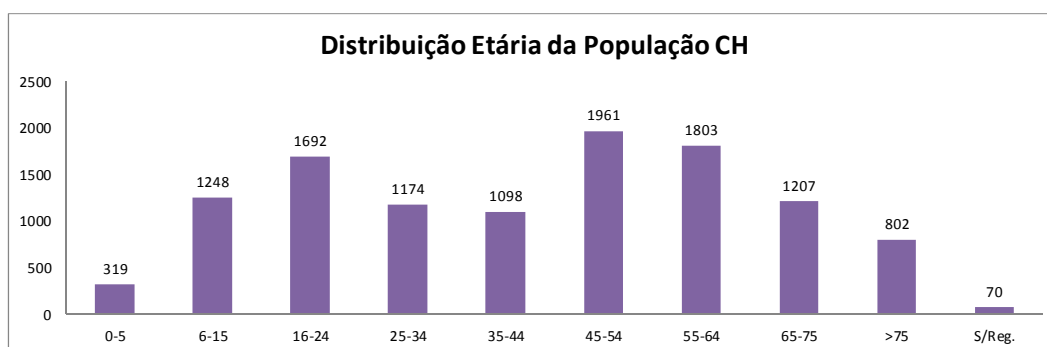
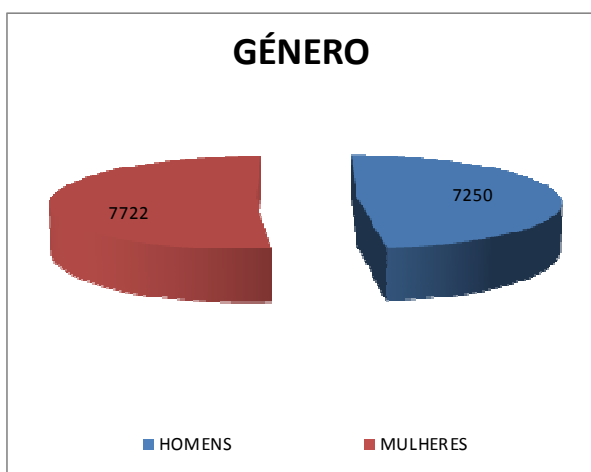
Estas ações ocorreram em diversos conjuntos habitacionais e tiveram como objetivo desenvolver atividades de prevenção da Diabetes em grupos populacionais vulneráveis, com défice de acessibilidade aos serviços de saúde e com fatores de risco acrescido de sofrerem da doença.

Nestas ações para além da aplicação do questionário de Avaliação de Risco da Diabetes Tipo 2 a todos os presentes sem diagnóstico de diabetes, foram avaliados também os parâmetros: tensão arterial e glicemia capilar.

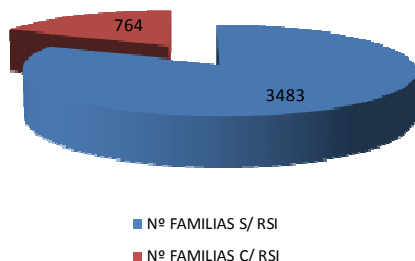
**Na totalidade das ações foram realizados 710 rastreios.**

A nossa participação em todas as Comissões Sociais de Freguesia e no Núcleo Executivo da Rede Social continuou a ser um objetivo central da nossa ação.

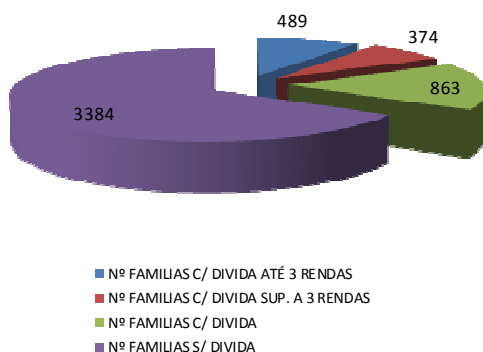




### **FAMILIAS RSI**



### **DIVIDAS**



## **5. Gestão Física do Parque Habitacional**

- Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais**

Em 2012 consolidamos a nossa intervenção na gestão dos espaços comuns, limpeza e sua manutenção.

A MatosinhosHabit -MH, EEM acredita que, com esta estratégia, está a promover a qualidade de vida das famílias residentes nos conjuntos habitacionais.

- Obras de Reparação e Conservação Corrente do Parque Habitacional Municipal**

Foram registadas na MatosinhosHabit **1667 participações de anomalia**, que após verificação resultaram **916 intervenções** de reparação, conservação e adaptação, que implicaram custos no **montante global de 356.074,13€**; **498 participações de avaria**

que a intervenção do **N/ Piquete** resolveu na íntegra; **82 participações de avaria** que após análise do Técnico de Conjunto Habitacional foram indicadas como da responsabilidade do arrendatária/o; **83 participações de avaria** não foram analisadas por falta de cumprimento do pagamento das rendas e **88 participações de avaria** terão por tramitação do processo resolução em 2013.

O **valor médio por intervenção** foi de **388,73 €**.

- **Reabilitação de Fogos Devolutos**

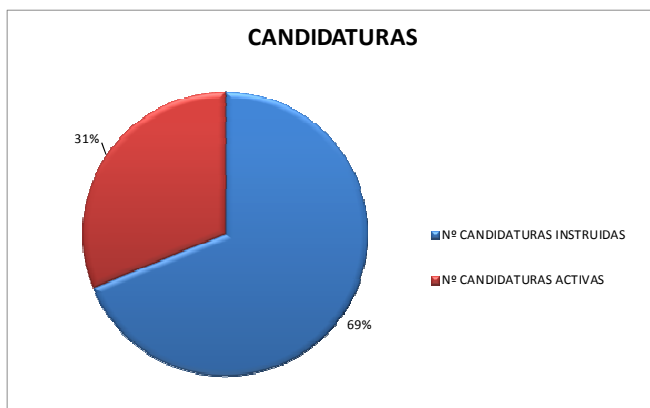
A mobilidade dos agregados familiares, por necessidade de adequação de tipologia e o aparecimento de fogos devolutos para novos realojamentos – falecimento do arrendatário e alternativa de alojamento – obrigaram à recuperação interna de habitações com maior ou menor grau de profundidade. **Foram recuperadas 57 habitações pelo valor de 258.561,00€.**

## **6. Implementação, Monitorização e Controlo do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento**

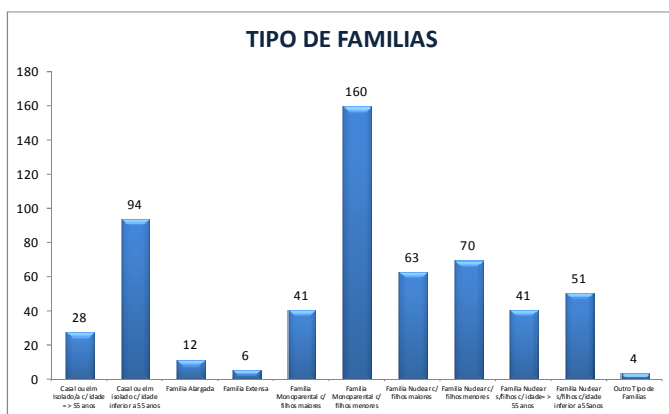
No ano em referência os atendimentos realizados foram devidamente escalonados por polos de intervenção (polo litoral, centro e interior) e o número de munícipes que recorreram a solicitar informações acerca deste programa teve um crescimento significativo, o que conduziu à **aprovação de 205** candidaturas e à **renovação de 337**.

Este Programa Municipal, enquanto política social inovadora no concelho, tem como principal objetivo subsidiar o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando assim situações de despejo e tornar-se uma alternativa à habitação social, **sendo uma resposta imediata às dificuldades sentidas pelos Matosinhenses.**

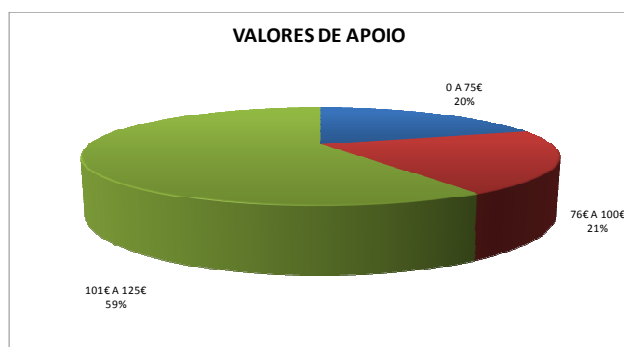
A dinamização de atividades em parceria com outras entidades do concelho, nomeadamente os Centros Novas Oportunidades foi uma das ações desenvolvidas. Neste âmbito foram realizadas ações de informação acerca do processo RVCC dirigidas a arrendatários e munícipes que integram o PMAA – Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento.



CANDIDATURAS	
Nº CANDIDATURAS INSTRUIDAS	1256
Nº CANDIDATURAS ACTIVAS (31/12/2012)	570



TIPOS DE FAMILIAS	
Casal ou elm. Isolado/a c/ idade => 55 anos	28
Casal ou elm. Isolado/a c/ idade inferior a 55 anos	94
Família Alargada	12
Família Extensa	6
Família Monoparental c/ filhos maiores	41
Família Monoparental c/ filhos menores	160
Família Nuclear c/ filhos maiores	63
Família Nuclear c/ filhos menores	70
Família Nuclear s/filhos c/ idade=> 55 anos	41
Família Nuclear s/filhos c/ idade inferior a 55 anos	51
Outro Tipo de Famílias	4
<b>TOTAL</b>	<b>570</b>



VALORES DE APOIO	
0 A 75€	116
76€ A 100€	118
101€ A 125€	336
TOTAL	570

## **7. Criação de uma nova resposta habitacional dirigidas à população idosa e/ou com dificuldades de mobilidade.**

Ao longo do ano 2012 iniciamos o processo de transferência das famílias residentes no imóvel adquirido pela Câmara Municipal, para a construção deste equipamento, no Conjunto Habitacional da Caixa Têxtil.

## **8. Mercado Social de Arrendamento**

O Mercado Social de Arrendamento, medida governamental implementada no ano de 2012, consiste no arrendamento de habitações a um custo inferior ao do mercado de arrendamento privado e, assim, permitir um “fresh start” àqueles que se encontravam em situação de pré rutura económica.

Num primeiro momento os técnicos sociais contactaram todas as famílias identificadas nos serviços que reuniam os critérios definidos pelo programa.

Posteriormente foram realizados atendimentos às famílias interessadas, tendo-lhes sido facultado o regulamento do Mercado Social de Arrendamento, assim como toda a informação relativa às habitações disponibilizadas para o efeito (tipologia, localização e valor de renda) e procedimentos para efetuarem a candidatura.

Para a formalização das candidaturas, os técnicos solicitaram e rececionaram a documentação necessária para a validação e aprovação do processo.

Ultrapassada esta fase, foram agendadas visitas aos imóveis para as famílias decidirem a pretensão de manterem ou não o processo de candidatura. No final os candidatos foram convocados para assinar os contratos de arrendamento e receberem as chaves dos imóveis.

**À data de dezembro de 2012 foram instruídas 160 candidaturas às habitações disponíveis no concelho, das quais 27 foram validadas pelos Serviços da MatosinhosHabit, tendo 9 assinado contrato.**

## **II - DEPARTAMENTO DE OBRAS E PROJETOS**

### **CONSTRUÇÃO DE NOVA HABITAÇÃO**

No ano 2012 foi dada continuidade à colaboração prestada pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos quanto ao acompanhamento da execução de empreitadas de construção de nova habitação a custos controlados, cujos projetos já tinham sido elaborados ou acompanhados na sua elaboração externa pela MatosinhosHabit.

#### **Empreitadas:**

Por serem empreitadas Municipais, foi dada assistência técnica e apoio à fiscalização de projetos desenvolvidos na MatosinhosHabit, internamente ou contratados no exterior, que a seguir se nomeiam:

- Conjunto Habitacional do Estádio do Mar II - concluído;
- Conjunto Habitacional de Real de Cima - em fase de construção.

### **REABILITAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS MUNICIPAIS – PROHABITA**

O processo de Reabilitação de Conjuntos Habitacionais Municipais, sofreu no ano de 2012 um profundo revés face à denúncia do acordo de colaboração estabelecido entre o IHRU e o Município de Matosinhos, em Junho do ano 2009, ao abrigo do programa PROHABITA.

Nestas circunstâncias, os procedimentos concursais referentes a empreitadas de reabilitação em curso foram suspensos e desenvolvidos todos os procedimentos tendentes à não celebração dos contratos e à revogação da intenção de adjudicação.

### **Procedimentos de concurso**

Foram desenvolvidos todos os procedimentos tendentes à não celebração dos contratos e à revogação da intenção de adjudicação relativos aos seguintes procedimentos por Ajuste Direto:

- Conjunto Habitacional da Guarda I e II – Bloco C, em Perafita;
- Conjunto Habitacional da Guarda I e II – Bloco D, em Perafita;
- Conjunto Habitacional da Fundação Salazar, entradas 28 e 32, em Custóias;
- Conjunto Habitacional da Estação – Interiores, em S. Mamede de Infesta;
- Conjunto Habitacional de Teixeira Lopes – interiores e cobertura, em Custóias.

Nos procedimentos por Concurso Limitado por Prévia Qualificação, na sequência do acima referido foram para:

- Conjunto Habitacional da Cruz de Pau, em Matosinhos – não foi comunicado ao concorrente melhor classificado a intenção de adjudicação e foi revogada a intenção de adjudicação a qual foi objeto de audiência prévia;
- Conjunto Habitacional da Biquinha FFH, em Matosinhos – foram excluídos todos os concorrentes por terem apresentado propostas acima do valor base do procedimento.

### **Empreitadas**

Foram realizadas vistorias ao abrigo do Decreto-lei 190/2012 de 22 de Agosto, com vista à libertação excecional de cações prestadas como garantias de boa execução de contratos, das seguintes empreitadas de obras públicas:

- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Lagoa, na Senhora da Hora;
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco E, em Perafita;
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco F, em Perafita;

- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Estação, em S. Mamede de Infesta;
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Teixeira Lopes, em Custóias;
- Reabilitação de 11 fogos do Conjunto Habitacional do “Bairro da Caixa Têxtil”, em S. Mamede de Infesta;
- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Fundação Salazar entrada 54 e 58, em Custóias;
- Reparação de deficiências em Caixilharias dos Conjuntos Habitacionais da Seara e do Estádio do Mar;
- Reabilitação de fogos sitos à rua C casa 14 e rua A1 casa 9 no Conjunto Habitacional do “Bairro da Caixa Têxtil”, em S. Mamede de Infesta;
- Reabilitação de fogos sitos à rua C casa 2 e rua B1 casa 1 no Conjunto Habitacional do “Bairro da Caixa Têxtil”, em S. Mamede de Infesta;
- Adaptação de espaço de atendimento a fogo de habitação tipo T2 no Conjunto Habitacional de Lavra;
- Reparação de Coberturas no Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo,
- Reabilitação da cobertura e pintura de fachadas em equipamento social sito ao Conjunto Habitacional da Refinaria Angola.

### **OUTRAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO**

- Conclusão dos trabalhos referentes ao ajuste direto para a “Instalação de Coberturas Autoportantes nos Edifícios do Conjunto Habitacional de Carcavelos”;
- Conclusão dos trabalhos referentes ao ajuste direto para a reabilitação de uma habitação unifamiliar sita na rua Mar da Cartola n.º 22, no Conjunto Habitacional do “Bairro dos Pescadores”;
- Conclusão dos trabalhos referentes aos procedimentos de concurso lançados por ajuste direto para a Reabilitação das coberturas em 36 frações no Conjunto Habitacional do Bairro da Caixa Têxtil.



### **III - GRU – DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA**

#### **1 – Reabilitação Urbana**

##### **1.1 – ARUs**

Durante o ano de 2012, dando consolidação ao novo regime jurídico da reabilitação urbana que consagra a criação das ARUs e consequentes ORUs, alterada a pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, foi recolhida e tratada, através da aplicação da Ficha “Espaço Urbano”, toda a informação necessária, para a criação da 1ª ARU do concelho, delimitada pela Av. Eng.º Duarte Pacheco, Rua de França Júnior, Rua de Brito e Cunha, Av. da República e Rua Heróis de França (zona identificada como Quadra Marítima).

Em fase de lançamento, uma segunda operação de levantamento de informação no terreno, na freguesia de Leça da Palmeira, tendo em vista o estudo para a criação da 2ª ARU do concelho. A delimitação desta 2ª área, em fase de análise, incluirá obrigatoriamente a zona histórica desta freguesia.

Neste mesmo ano foram elaborados os seguintes estudos: *“Rua do Conde de S. Salvador, Dados para a Criação de Troço de Prioridade Pedonal”* e *“Criação/Consolidação de uma Zona de Ruído em Matosinhos Norte – Estudo Prévio”*.

A salientar a recente simplificação ao procedimento administrativo de criação das ARUs, consagrado na legislação, com efeitos práticos no trabalho desenvolvido. A este propósito menciona-se todo o trabalho de acompanhamento atento a toda a legislação entretanto produzida com relevância para a Reabilitação Urbana bem como a participação em seminários/conferências sobre o tema.

##### **1.2 – Outras ações de Reabilitação Urbana**

###### **1.2.1 – Demolição das Habitações da Encosta do Rio**

Deu-se início ao trabalho de demolição das habitações da Encosta do Rio e de requalificação daquela área como zona verde.

### **1.2.2 – Demolição e Requalificação das Habitações da Ponte do Carro**

Demolição parcial e consolidação dos elementos em pedra das 5 habitações existentes e trabalhos de vedação e limpeza dos espaços envolventes.

### **1.2.3 – Demolição e requalificação do Bairro dos Pescadores**

Dando continuidade à requalificação deste Conjunto Habitacional e com o objetivo de devolver ao Bairro a sua traça original, neste período foram demolidos nove (9) anexos, requalificadas as infraestruturas e os espaços entretanto libertados pelas demolições.

## **2 – Programas de Apoio à Reabilitação Urbana**

### **2.1 – RECRIA**

O programa foi suspenso em Dezembro de 2011 sem data de reinício. Neste sentido, durante o ano de 2012 o trabalho focou-se essencialmente no acompanhamento e conclusão dos processos em curso.

No total e por referência às 13 obras em curso, foram realizadas 46 visitas de acompanhamento correspondentes a 31 fogos reabilitados e concluídos 10 processos. A comparticipação municipal paga em 2012 foi de €172.979,51 o que se traduziu numa melhoria significativa das condições habitacionais das famílias residentes.

Ainda durante este ano, foram acompanhadas 6 candidaturas ao programa que se encontravam a aguardar aprovação no IHRU, as quais foram arquivadas por aquele instituto, por força da suspensão do programa.

### **2.2 – SOLARH**

À semelhança do Recria, também este programa foi suspenso pelo IHRU. No período em análise foram efetuadas 12 visitas de acompanhamento às 2 obras em curso. As 14 candidaturas em estudo de viabilidade foram entretanto arquivadas igualmente por força da suspensão do programa.

### **3 – Vistorias**

No período em referência foram realizadas 88 visitas técnicas a habitações em resposta a pedidos de Pré-vistoria. Destes, foram efetuadas 12 vistorias de salubridade, 3 das quais tiveram como resultado o arquivamento do processo por via da realização voluntária de obras quer por parte dos senhorios quer por parte dos inquilinos e outros 2 por saída dos mesmos. Apesar de se registar um ligeiro aumento no número de vistorias de salubridade face ao ano anterior, o número de processos continua a ser menor, relativamente ao número de pedidos, dado o trabalho de mediação dos conflitos entre senhorios e inquilinos realizado pelo gabinete.

### **4 – Eficiência Energética**

Com as questões ambientais e o conforto dos seus arrendatários em mente, a MatosinhosHabit continua a apostar nas questões relacionadas com a eficiência energética, nomeadamente:

- Colocação e manutenção de painéis solares de aquecimento de águas sanitárias;
- Colocação de sensores e lâmpadas economizadores nas zonas comuns dos nossos Conjuntos Habitacionais.

Mantém-se, ainda, a Produção de Energia Elétrica através das quatro **Unidades de Microgeração** instaladas no Conjunto Habitacional de Angeiras – Lavra.

#### **IV – GESTÃO DE QUALIDADE**

Certificação da empresa na Norma NP EN ISO 9001:2008.

A empresa iniciou este ano um novo ciclo trianual de certificação dos seus serviços. Todos os instrumentos de medição demonstram já a maturidade do processo. Ao longo do ano a estratégia seguida para controlo da ação da empresa demonstrou uma clara melhoria evidenciada no reduzido numero de situações não conformes e reclamações.

O Gabinete de Qualidade procedeu ao acompanhamento em auditoria contínua da implementação do projeto do novo programa de gestão de obras, intervindo diretamente, de forma a resolver todas as dificuldades inerentes à fase de implementação do mesmo, bem como ao acompanhamento em pequenas auditorias aos vários processos da empresa.

Ao longo do ano o indicador “controlo de avaliação de riscos” foi atingido na sua totalidade mostrando assim a inexistência de risco E nas instalações da empresa.

A auditoria de acompanhamento da empresa certificadora SGS classificou a MatosinhosHabit como uma empresa robusta e adaptada às novas realidades do mercado.

## V – APRECIÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO E PROPOSTA DE SUA APLICAÇÃO

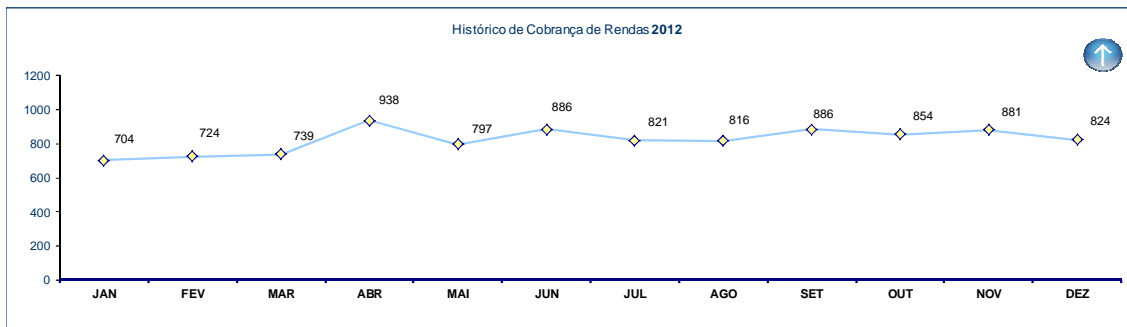
O acréscimo verificado na conta de clientes traduz bem as dificuldades económicas dos nossos arrendatários na regularização das rendas, apesar dos esforços desenvolvidos na recuperação das rendas em atraso através da celebração de acordos de pagamento.

A situação atual do país tem contribuído para esta situação, tendo em conta o número significativo de arrendatários que deixaram ou diminuíram o valor recebido através do RSI bem como o decréscimo dos rendimentos das famílias por situação de desemprego ou pelo término deste.

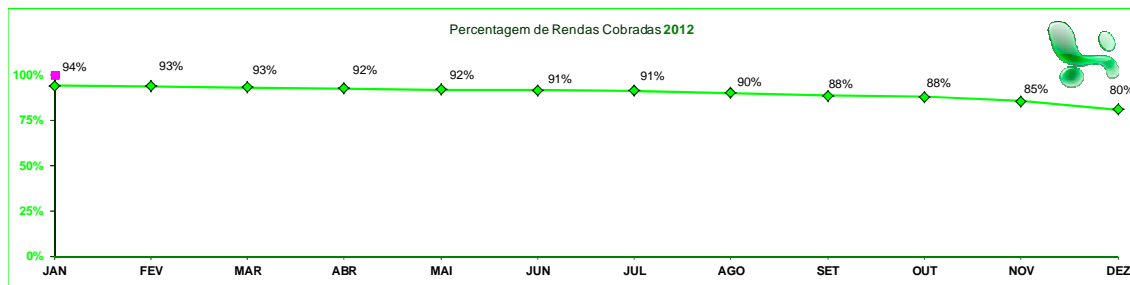
### Histórico de Cobrança de Rendas 2012

Rendas Não Pagas

	JAN		FEV		MAR		ABR		MAI		JUN		JUL		AGO		SET		OUT		NOV		DEZ	
	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%	INQ	%
JAN	704	17%	486	12%	389	9%	349	8%	320	8%	305	7%	289	7%	283	7%	280	7%	278	7%	272	6%	261	6%
FEV			724	17%	486	12%	412	10%	374	9%	346	8%	333	8%	306	7%	299	7%	298	7%	285	7%	282	7%
MAR					739	17%	553	13%	444	10%	399	9%	352	8%	329	8%	315	7%	315	7%	310	7%	298	7%
ABR							938	22%	547	13%	462	11%	402	10%	373	9%	357	8%	354	8%	345	8%	334	8%
MAI									797	19%	584	14%	501	12%	403	10%	377	9%	375	9%	365	9%	349	8%
JUN											886	21%	601	14%	465	11%	416	10%	413	10%	389	9%	369	9%
JUL													821	19%	546	13%	455	11%	416	10%	408	10%	383	9%
AGO															816	19%	591	14%	455	11%	435	10%	430	10%
SET																	886	21%	591	14%	465	11%	501	12%
OUT																			854	20%	598	14%	528	12%
NOV																					881	21%	623	15%
DEZ																							824	20%



**Gráfico 2 - Percentagem de Rendias Cobradas 2012**



**Tabela 2 - Percentagem de Rendias Cobradas 2012**

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2011	94%	93%	93%	92%	92%	91%	91%	90%	88%	88%	85%	80%

**MÉDIA ANO DE 2012**

**90%**

**1º SEMESTRE - 2012**

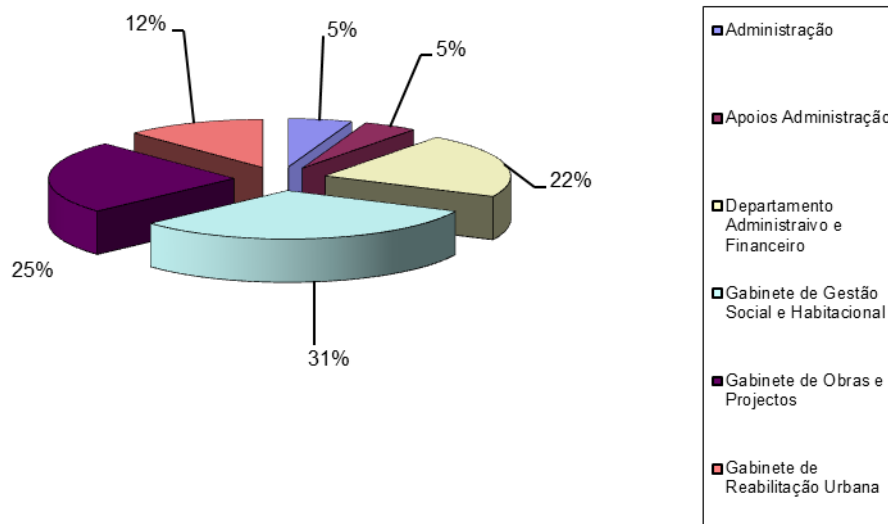
92,53%

**2º SEMESTRE - 2012**

87,03%

O valor dos Gastos com Pessoal (Remunerações e Encargos Obrigatórios) ascende ao valor de € 1.058.821,21 e cumpre as normas legislativas para o Sector Empresarial Local. Apresenta-se a sua repartição por sectores de atividade.

### Estrutura dos Encargos com Pessoal

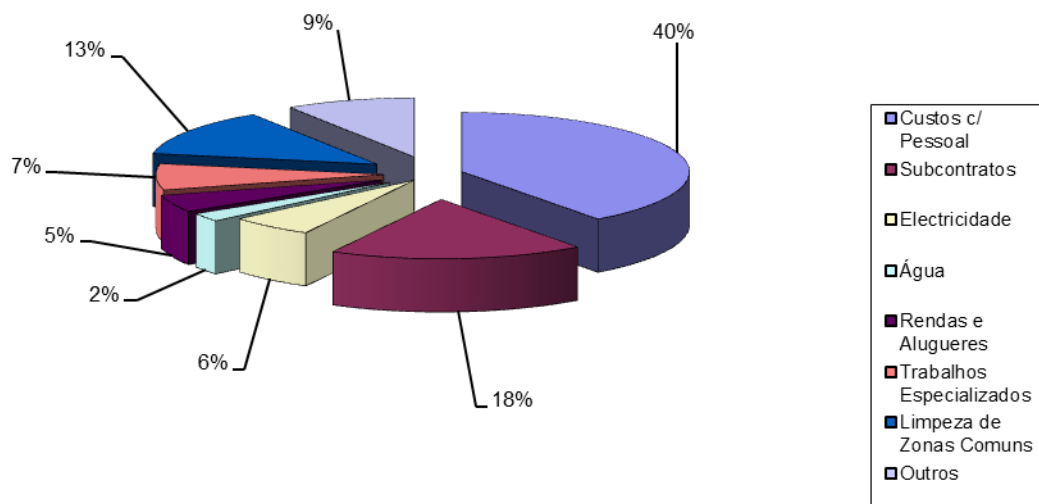


A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos ascende a cerca de dois milhões e cem mil euros, dos quais 70% (um milhão e quinhentos mil euros) respeitam a intervenções efetuadas nos Conjuntos Habitacionais.

Destas intervenções cerca de 675 mil euros resultam de reabilitações e reparações efetuadas em fogos devolutos e coberturas /telhados dos conjuntos habitacionais e em obras de requalificação dos mesmos, e cerca de 820 mil euros foram absorvidos em obras e prestações de serviço de manutenção e conservação nos fogos e espaços comuns.

A estrutura de custos apresentada reflete apenas os custos inerentes à atividade da empresa, tendo sido expurgado os valores relativos às obras de reparação e beneficiação efetuadas ao abrigo dos Contratos-Programa celebrados com a Câmara Municipal de Matosinhos.

### **Estrutura de Custos**



Relativamente aos Proveitos do exercício, e no que concerne à rubrica de Vendas e Serviços Prestados, verifica-se um aumento no valor das rendas faturadas, na ordem dos 2%. Este aumento resulta das atualizações efetuadas nas rendas e que se

materializou na continuidade do objetivo traçado em 2011, que no entanto praticamente não superou os decréscimos de rendas resultantes da diminuição dos rendimentos dos arrendatários, conforme explanado a propósito do decréscimo da conta de Clientes.

A conta de “ Outros Rendimentos e Ganhos “ascende ao montante de 732 mil euros, dos quais 675 mil euros respeitam a transferências provenientes do Município para fazer face aos gastos com as obras de reabilitação, atrás referidas, no âmbito dos Contratos-Programa celebrados, cuja contrapartida contabilística está refletida na conta de “ Subcontratos – CMM “.

O exercício de 2012 apresenta um resultado líquido do período positivo de € 110.914.79 propondo-se que seja levado 20 % a Reservas Legais (22.183,00 ) e os restantes 88.731.79 a Resultados Transitados.



Aprovado pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit – MH, Entidade Empresarial Municipal de Habitação de Matosinhos, EEM na sua reunião ordinária de 18 de Março de 2013.

O Conselho de Administração  
O Presidente,

---

(Guilherme Pinto, Dr.)

A Administradora,

---

(Olga Maria Costa Maia, Eng<sup>a</sup>.)

O Administrador,

---

(Paulo Coutinho, Dr.)

