

# Plano de atividades e orçamento 2016

4 e  
MH

Conteúdo	
1. INTRODUÇÃO .....	3
2. RECURSOS HUMANOS.....	4
3. GABINETE DE GESTÃO DA QUALIDADE .....	4
4. DEPARTAMENTO DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL.....	5
4.1 Implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, com base na lei 81/2014 de 19 de dezembro .....	6
4.2 Estar mais próximo das famílias.....	7
4.3 Gestão Física do Parque Habitacional.....	8
4.3.1 Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais.....	8
4.3.2 Obras Correntes de manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal .	8
4.4 Implementação, Monitorização e Controlo do PMAA – Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento.....	9
4.5 Programa Matosinhos Solidário .....	9
4.6 Habitação Partilhada .....	10
4.7 Criação de Residência Apoiada .....	11
5. GABINETE DE OBRAS E PROJETOS.....	11
5.1 Estudos e Projetos.....	12
5.1.1 Projetos para a criação de novos alojamentos .....	12
5.1.2 Projetos de reabilitação de Conjuntos Habitacionais .....	12
5.1.3 Outros Estudos e Projetos.....	13
5.2 Reabilitação do Parque Habitacional Municipal .....	13
5.3 Reabilitação de fogo devolutos, de partes comuns e de espaços exteriores .....	14
6. GABINETE DE REABILITAÇÃO URBANA.....	14
6.1 Consolidação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) .....	14
6.2 Divulgação/Dinamização de Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana.....	15
6.3 Recuperação de Imóveis Devolutos .....	15
6.4 Verificação das condições de habitabilidade dos imóveis arrendados e/ou de propriedade privada.....	16
6.5 Eficiência energética .....	16
7. ORÇAMENTO .....	17
8. ORÇAMENTO 2016.....	20
9. PARECER SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL .....	24

e  
L W

## 1. INTRODUÇÃO

Apresenta-se o Plano de Atividades e Orçamento de 2016 em conformidade com a Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, que veio aprovar o regime da atividade empresarial local na qual a MATOSINHOSHABIT se enquadra, bem como as normas contabilísticas estabelecidas no SNC (Sistema de Normalização Contabilística).

Este Plano e Orçamento asseguram, uma vez mais, todas as condições para o prosseguimento de uma gestão séria, empenhada, de rigor e exigência. Uma gestão preparada para continuar a enfrentar os grandes e difíceis desafios futuros, correspondendo às orientações traçadas pelo Executivo Municipal e aos pressupostos que enquadrarão o Contrato Programa a celebrar para 2016.

Com a entrada em vigor do Novo regime do Arrendamento Urbano – Lei 81/2014 de 19 de dezembro, ficaram claras um conjunto de novas disposições legais, com carácter imperativo que obrigaram à alteração do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos e implicam alterações várias, nomeadamente na atribuição das habitações, execução de obras nos fogos, cálculo da renda, mobilidade dos agregados.

Em parceria com a Rede Social continuaremos a trabalhar para a criação de uma nova resposta social, inovadora, para agregados unipessoais, que são cada vez em maior numero, falamos da tão almejada Residência Apoiada.

Finalizado o tratamento das ARU'S de Matosinhos e Leça da Palmeira, em 2016 a MatosinhosHabit vai acompanhar e participar na implementação dos Programas Estratégicos das Operações de Reabilitação Urbana.

Para o próximo ano estaremos, ainda, particularmente atentos e participativos na consolidação da recentemente publicada *“Estratégia Nacional para a Habitação”*, de especial importância para o setor da habitação e da reabilitação urbana e, como tal, enquadrada também no campo de atuação da MatosinhosHabit nesta matéria.

e  
L H

## 2. RECURSOS HUMANOS

A MATOSINHOSHABIT conta com 47 colaboradores, dos quais 16 encontram-se em regime de cedência por interesse público fazendo parte do quadro de pessoal da Câmara Municipal de Matosinhos, sendo que os restantes pertencem ao quadro de pessoal da empresa.

Após todo um trabalho de identificação detalhada dos objetivos estratégicos para o Mandato em curso e relacionamento com as atuais soluções orgânicas e condicionantes existentes, a MatosinhosHabit em 2016 vai promover a atualização e adequação da estrutura orgânica da Empresa Municipal.

## 3. GABINETE DE GESTÃO DA QUALIDADE

Terminado o segundo ciclo trianual de certificação, surge agora como objetivo principal para 2016 a transição para a norma 9001:2015 recentemente publicada na sua versão definitiva.

Assente neste objetivo estratégico procuraremos avaliar de forma consolidada e segura os vários indicadores da empresa, prestando o auxílio necessário aos vários departamentos com o objetivo principal de alimentar de forma sustentada o processo de melhoria contínua, pilar estrutural de um processo de certificação, cada vez mais em consonância com todo o processo de gestão.

**Índice de satisfação dos utentes** – Com base no processo iniciado em 2015, criaremos um novo inquérito de satisfação do munícipe de forma a iniciar um novo ciclo para este indicador. O índice de atingimento proposto será de 90% com medição anual.

**Reclamações** – Este é um indicador que nos permite monitorizar continuamente a qualidade dos nossos serviços. Em 2016 passaremos a classificar todas as reclamações como fundamentadas ou não fundamentadas. O indicador terá como objetivo controlar o tempo de resposta à reclamação, sendo o seu objetivo 100% de reclamações respondidas em 10 dias uteis.

**Controlo de avaliação de riscos** – A segurança de todos aqueles que circulam nas instalações da empresa assume uma importância de objetivo principal na MatosinhosHabit. A política de melhoria contínua da empresa pode levar a modificações nas condições físicas das instalações,

sendo importante criar um ponto de avaliação das mesmas de forma a que, nada seja esquecido. À semelhança de anos anteriores mediremos o risco associado às instalações da

empresa elegendo como objetivo atingir, a inexistência de Risco. Procederemos ainda à aprovação e implementação do Plano de Segurança/Medidas de Auto- Protecção da empresa.

**Número de ações de melhoria** – A constante procura de ações de melhoria, tanto em contexto de auditoria como em constatações individuais, é um dos pilares para a manutenção do certificado de qualidade da empresa. A sua importância está cada vez mais interiorizada pelos colaboradores da empresa, pelo que para 2016 propomos o aumento da métrica, que no ano 2015 estava fixada em > 4 ações de melhoria trimestrais, para o objetivo de > 6 ações de melhoria.

**Taxa de cumprimento de objetivos** – Uma das competências do Gabinete imposta pela certificação pela norma 9001 é a avaliação anual dos indicadores propostos por cada processo, de forma a garantir um contínuo cumprimento de objetivos. Para o ano de 2016 será mantida o índice de 90% com acompanhamento trimestral e medição final anual.

#### 4. DEPARTAMENTO DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL

O trabalho desenvolvido na área social da MatosinhosHabit tem como objetivos gerais:

- 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;
- Promoção de ações de realojamento, com base na graduação de todos os pedidos de habitação;
- Continuidade do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento;
- Continuidade do programa Matosinhos Solidário.

Para o ano 2016, definimos como objetivos:

E  
4 HW

4.1-Implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, com base na lei 81/2014 de 19 de dezembro

4.2-Estar mais próximo das famílias

4.3-Gestão Física do Parque Habitacional

4.3.1- Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais

4.3.2- Obras Correntes de manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal

4.4-Implementação, Monitorização e Controlo do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento

4.5-Consolidação do programa Matosinhos Solidário

4.6-Criação de uma nova resposta habitacional dirigida à população idosa e/ou com dificuldades de mobilidade

4.7-Disseminação da nova resposta habitacional dirigida a indivíduos isolados com processo de Pedido de Habitação: Habitação Partilhada

4.1 Implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, com base na lei 81/2014 de 19 de dezembro

Com o objetivo de continuar a política de transparência na atribuição de habitação no concelho de Matosinhos, entrará em vigor um novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, com base na lei 81/2014 de 19 de dezembro, o qual define 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.

Estão ainda, clarificados os critérios para a concretização dos pedidos de mobilidade e obras nas habitações.

Nesse sentido, propomo-nos divulgar o novo Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos e a legislação que lhe está subjacente, junto de todos os munícipes e consequente sensibilização e responsabilização dos novos e atuais moradores, para a sua



g e  
tw

adoção, através da dinamização de sessões de (In)Formação com o objetivo de promover competências ao nível dos cuidados de higiene e manutenção da habitação.

Estas sessões são realizadas pelos técnicos sociais que integram o Departamento de Gestão Social e habitacional (DGSH) e pelos técnicos do Gabinete de Obras de Manutenção.

#### 4.2 Estar mais próximo das famílias

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

Através do atendimento e acompanhamento social pretendemos continuar a dar resposta às necessidades das famílias, nomeadamente no que concerne à adequação da habitação e do contexto residencial onde residem, através de uma gestão mais eficaz e eficiente dos inúmeros pedidos de mobilidade apresentados.

De referir, que a entrada em vigor da lei 81/2014 de 19 de Dezembro leva a que todas as famílias residentes em habitação social no concelho sejam notificadas para proceder à entrega dos documentos atualizados do agregado familiar. Posteriormente a base de dados da MatosinhosHabit é atualizada e é efetuado um novo cálculo de renda com base na referida legislação. Para que os nossos arrendatários tenham acesso a toda a informação acerca dos impactos da lei 81/2014, são promovidos atendimentos individualizados com cada família, onde são devidamente esclarecidas acerca desta legislação e dos seus impactos na sua vida e para que procedam à assinatura de um contrato baseado na mesma.

O atendimento e acompanhamento social possibilitam 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.

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

4 e  
TH

### 4.3 Gestão Física do Parque Habitacional

#### 4.3.1 Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais

Em 2016 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.

Qualidade 100% não pode deixar de lado a definição das regras de utilização e manutenção da habitação, conforme o previsto no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município.

#### 4.3.2 Obras Correntes de manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal

Na sequência, do que vem sendo garantido pela MatosinhosHabit, a máxima racionalização das intervenções, preconizado no papel central da sistematização de intervenções e na maior exequibilidade dos preços base estimados, esta é a tarefa da equipa dos Técnicos de Conjunto Habitacional, e segundo a celeridade da sua resolução através de parâmetros de prioridade em relação ao Arrendatário, que são: Risco de Vida (Gás, Incêndio e inundação); Necessidades fisiológicas (falta de: água, eletricidade e gás); Danos no património (vidro partido, etc.); Outros. Tendo para tal, o auxílio na gestão de um software, já em utilização e estabilizado, mas que como qualquer ferramenta deste género encontra-se em permanente atualização.

A empresa municipal, agenda as visitas, as intervenções e seus términos para posterior avaliação de qualidade, notifica os arrendatários de todas as reclamações que após análise sejam da sua responsabilidade.

Todas as intervenções de nível de execução breve e rápida estarão a cargo do Piquete, sendo estas na área do saneamento, desentupimento e pequenas reparações e substituições de materiais de casa de banho. Estas intervenções procuram, também, e sempre que possível, elevar as condições de habitabilidade e consequentemente a qualidade de vida dos arrendatários.



4  
E  
HW

## Reabilitação de Fogos Devolutos

A mobilidade dos agregados familiares, por necessidade de adequação de tipologia e a entrega de fogos devolutos, que proporcionam novos realojamentos – por falecimento do arrendatário e/ou alternativa de alojamento – obrigam à recuperação e requalificação total das habitações com maior ou menor grau de profundidade.

Tendo como princípio a sistematização de intervenções e a praticabilidade dos preços base estimados, procura-se sempre, elevar as condições de habitabilidade e consequentemente a qualidade de vida das famílias, por via de adaptações e uniformizações tanto ao nível das acessibilidades, como na resolução de patologias que por via dos avanços desta área, estão acessíveis.

### 4.4 Implementação, Monitorização e Controlo do PMAA – Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento

O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, 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.

Em 2016, propomos continuar a alargar o acompanhamento às famílias que beneficiam deste programa e a dinamização/criação de ações de (In)Formação em diversas áreas, nomeadamente gestão doméstica, alimentação saudável, cuidados de higiene e manutenção da habitação, técnicas de procura de emprego, consumo e gestão.

Propomo-nos ainda, efetuar um estudo acerca do impacto deste Programa na vida das famílias e nas dinâmicas locais, em parceria com a CMM e Universidade Católica do Porto.

### 4.5 Programa Matosinhos Solidário

Em 2016 propomos criar um regulamento para o Programa Matosinhos Solidário, dirigido a todos os cidadãos de Matosinhos, portadores do cartão Matosinhos Sénior, mantendo os

6 E  
HW

serviços prestados a todos aqueles que façam prova da composição do seu agregado familiar e respetivos rendimentos.

Este programa pretende continuar a assegurar os seguintes serviços:

- Desempeno de portas e janelas;
  - Reparação e montagem /substituição de torneiras, de louças sanitárias, de sifões e de acessórios de banca de cozinha;
  - Reparação ou montagem de cilindro ou esquentador;
  - Reparações simples de serralharia, incluindo substituição de fechaduras e chaves;
  - Reparação de estores e persianas;
  - Colocação /Substituição de vidros partidos;
  - Reparação e substituição de tomadas de eletricidade, de casquilhos de lâmpadas e interruptores
- 
- Ligação e sintonização de televisores, vídeos, DVD'S e outros equipamentos elétricos de uso corrente, bem como fornecimento de indicações básicas de utilização;
  - Organização do espaço da habitação, arrumação e mudança da localização do mobiliário e objetos pesados, recolhendo velharias e afixando objetos a paredes e tetos;
  - Prestação de serviços de entrega domiciliária restringida a bens de primeira necessidade, em especial medicamentos e outros produtos de farmácia e correio, bem como alimentos e produtos de higiene pessoal;
  - Acompanhamento exterior em compras, consultas ou outros;
  - Transporte de eletrodomésticos ou de mobiliário ligeiro para reparação e ecoponto;
  - Transporte de roupas para lavandaria.

Propomo-nos manter a divulgação do programa de forma mais eficaz junto da população alvo.

#### 4.6 Habitação Partilhada

No concelho de Matosinhos os impactos da crise nas dinâmicas das famílias foram e são ainda hoje visíveis, nomeadamente no número de entrega de habitações aos bancos e consequente crescimento do número de pedidos de habitação social e do número de jovens outrora residentes em habitação social e que solicitam novamente a sua integração e do seu núcleo

4 E  
HW

familiar no agregado dos seus progenitores, mas que face à entrada em vigor da lei 81/2014, encontra-se vedada esta possibilidade.

Face a esta realidade consideramos necessário promover a disseminação da resposta criada no ano 2015 - a Habitação Partilhada. Esta resposta habitacional retende promover o alojamento de indivíduos do mesmo sexo que de forma autónoma partilham a mesma habitação, e onde são garantidas as condições de autonomia e privacidade.

Nesta habitação partilhada pretende-se, que o único espaço privado seja o quarto e os restantes espaços (sala, cozinha e casa de banho) sejam partilhados.

Com a disseminação desta resposta estamos a contribuir para aumentar o equilíbrio orçamental na gestão do espaço público e a promover o aproveitamento criterioso dos recursos habitacionais disponíveis garantido uma política social de habitação.

#### 4.7 Criação de Residência Apoiada

No seguimento da necessidade anteriormente identificada pela MatosinhosHabit em parceria com a Rede Social, pretendemos continuar a trabalhar para a criação de uma residência apoiada na freguesia de Matosinhos (ARU de Matosinhos Sul) com o objetivo de evitar a institucionalização de pessoas idosas semiautónomas, diversificando as respostas sociais dirigidas a indivíduos, casais ou indivíduos isolados dependente(s) ou portador(es) de deficiência.

Pretende-se que esta Residência Apoiada, para além das habitações, seja dotada de espaços de uso coletivo ligados à prestação de serviços básicos e espaços de convivialidade e sociabilidade.

### 5. GABINETE DE OBRAS E PROJETOS

Na área de intervenção do Departamento de Obras e Projetos, para o ano de 2016 mantêm-se as prioridades da MatosinhosHabit, propósitos que têm norteado a sua ação, que transitam de anos anteriores e que assentam em três grandes áreas:

#### 5.1-A execução de Estudos e Projetos para:

- criação de novos alojamentos
- reabilitação do parque habitacional municipal

e  
l  
H

- reabilitação de fogos devolutos, partes comuns de edifícios e em espaços exteriores do parque habitacional municipal.

5.2-Reabilitação do parque habitacional municipal, com a inclusão de ações de beneficiação energética.

5.3-Reabilitação de fogos devolutos, de partes comuns e de espaços exteriores do parque habitacional municipal.

A inexistência de programas de apoio direto à reabilitação de fogos de habitação social, obrigará, como já aconteceu em anos anteriores, a uma gestão criteriosa e rigorosa das verbas municipais que foram sendo postas à disposição da área da habitação em cada momento, bem como, à procura de programas de financiamento para ações de melhoria urbana e de regeneração de Conjuntos Habitacionais Municipais que possam vir a ser disponibilizados – programas promovidos pela administração central e/ou fundos europeus.

A caracterização e desenvolvimento dessas ações terão o tratamento mais adequado em função do quadro de oportunidades que se apresente a cada momento.

## 5.1 Estudos e Projetos

Nesta área de ação distinguem-se duas vertentes principais:

### 5.1.1 Projetos para a criação de novos alojamentos

Será importante reavivar a intenção de criar estruturas intermédias, entre a habitação social e os lares para a 3.ª idade, denominadas residências apoiadas, que colmatarão uma parte significativa e sensível de carências habitacionais específicas.

Os projetos de criação de novas respostas a carências habitacionais serão realizados pela estrutura técnica do Departamento de Obras e Projetos/MH.

### 5.1.2 Projetos de reabilitação de Conjuntos Habitacionais

Estando realizados ou em vias de concretização os projetos desenvolvidos para a reabilitação em Conjuntos Habitacionais, será propósito para 2016 preparar e ter em carteira novos projetos de reabilitação em Conjuntos Habitacionais na medida e em função das disponibilidades orçamentais e na expectativa de programas de apoio à reabilitação de construções que venham a ser criados e dentro dos seus requisitos específicos.

6 e  
MH

Destes, destaca-se como prioritário o de reabilitação do Conjunto Habitacional de Custóias FFH.

Estes projetos de reabilitação serão realizados pela estrutura técnica do Departamento de Obras e Projetos/MH.

### 5.1.3 Outros Estudos e Projetos

Estão considerados, na área de ação do GOP, outros estudos e projetos, nomeadamente os de reabilitação de fogos avulsos, de partes comuns de edifícios de habitação, em espaços exteriores e em envolências urbanas próximas.

Estes projetos de reabilitação serão realizados pela estrutura técnica do Departamento de Obras e Projetos/MH.

## 5.2 Reabilitação do Parque Habitacional Municipal

Dar-se-á continuidade, de forma moderada à reabilitação do Parque Habitacional Municipal de Matosinhos, dando especialmente atenção à conclusão de processos de reabilitação já iniciados, em particular nos Conjuntos Habitacionais da Guarda em Perafita e da Fundação Salazar em Custóias, que serão finalizados em 2016.

A reabilitação do parque habitacional municipal pautar-se-á pelos objetivos assumidos pela MatosinhosHabit com a Câmara Municipal de Matosinhos, como seu parceiro executivo.

A concretização dos objetivos traçados para o ano de 2016 será a constante do quadro/cronograma de obras de reabilitação do parque habitacional, incluídos no plano plurianual de investimentos, da Câmara Municipal, com os necessários ajustamentos.

Reafirmando os princípios estabelecidos para os anos anteriores, as empreitadas de reabilitação de Conjuntos Habitacionais Municipais terão como preocupação, para além da resposta a todos os preceitos legais e regulamentares aplicáveis, o de introduzir uma significativa melhoria do desempenho energético dos edifícios e das habitações

As empreitadas de reabilitação serão realizadas por contratação pública a cargo da Câmara Municipal de Matosinhos ou por recurso a contratos de prestação de serviços a estabelecer entre a Câmara Municipal de Matosinhos e a MatosinhosHabit, sendo, no entanto, todo o processo técnico de projeção concretizado pelos Serviços da MatosinhosHabit.

A fiscalização destas mesmas empreitadas será realizada ou acompanhada pelos Serviços do Departamento de Obras e Projetos/MH, tanto as realizadas pelos Serviços da Câmara Municipal como as efetuadas por recurso à prestação de serviços externos.

4 e  
HW

### 5.3 Reabilitação de fogo devolutos, de partes comuns e de espaços exteriores

A reabilitação de fogos devolutos terá um tratamento especial, relativamente ao que são as obras de conservação e manutenção correntes, procurando aproximar os critérios de reabilitação, quando tecnicamente possível, dos aplicados aos fogos que até agora foram reabilitados em operações de reabilitação global de edifícios.

A reabilitação de partes comuns de edifícios habitacionais abará, principalmente, necessidades de intervenção em coberturas, que faseadamente irão abranger vários Conjuntos Habitacionais em função das prioridades que a cada momento se coloquem em face da avaliação do respetivos estados de conservação.

## 6. GABINETE DE REABILITAÇÃO URBANA

Para o ano de 2016, em termos de Reabilitação Urbana, a MatosinhosHabit, dando sequência a uma estratégia previamente definida com a Câmara Municipal de Matosinhos de promoção e valorização dos atuais instrumentos de política e gestão integrada e participada, centrará a sua atividade em torno das seguintes matérias:

### 6.1 Consolidação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs)

Tendo por referência a legislação em vigor em matéria de Reabilitação Urbana e a importância conferida pelo município à delimitação de parcelas do território que, pelas suas características, identidade e problemáticas, justificam a elaboração de Programas Estratégicos de Reabilitação

Urbana (PERUs) para que se recupere o edificado, qualifique o espaço público e melhore a qualidade de vida da população residente e dos seus “usuários”, que se consubstanciou designadamente com a aprovação em 2015 da delimitação das ARUs de Matosinhos e de Leça da Palmeira, em 2016 com este trabalho prosseguiremos, desde logo através da delimitação da ARU para a zona de Matosinhos Sul, cujo levantamento e documentação necessários para a sua aprovação estarão a cargo da MatosinhosHabit.

Iremos divulgar de forma mais ampla os incentivos à Reabilitação Urbana e operacionalizar os consequentes direitos de acesso por parte dos proprietários de edifícios localizados nas ARUs, bem como acompanhar todo o enquadramento legal e processual para a designação/criação legalmente exigida da entidade que irá gerir os PERUs das citadas ARUs, na medida em que as delimitações só fazem sentido se forem complementadas por Programas de Ação que

e  
f  
H

contribuam para dinamizar as zonas em causa, mobilizando, em primeira mão, os particulares e a iniciativa privada, programas estes cuja elaboração e execução será acompanhada pela MatosinhosHabit.

Iremos, igualmente, manter a participação desde já na definição dos PERUs para as ARUs de Matosinhos e de Leça da Palmeira e caso, ao que tudo indica, se venha a verificar a aprovação da delimitação da ARU Matosinhos Sul, iremos também, por maioria de razão, estar empenhados na definição do respetivo PERU.

Por outro lado, e numa lógica de continuidade, estaremos atentos a outras áreas no território de Matosinhos que possam vir a ser também elas merecedoras de particular atenção e intervenção coordenada e integrada por parte do município, ou através da delimitação/criação de novas ARUs ou através da atribuição de estatuto diferenciado de Zonas de Intervenção Prioritária (ZIPs).

## 6.2 Divulgação/Dinamização de Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana

Cumprindo um objetivo mais amplo de incentivar a Reabilitação Urbana em todo o concelho e não apenas nas zonas delimitadas ou em processo de delimitação das ARUs, iremos dar continuidade à divulgação, junto de potenciais interessados, de informação relevante em matéria de reabilitação urbana, designadamente do Decreto-Lei n.º 53/2014, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARUs, entre outras medidas nacionais e/ou municipais que venham entretanto a surgir, no âmbito da Reabilitação Urbana e da Eficiência Energética, especificamente no Quadro do “Portugal 2020”.

## 6.3 Recuperação de Imóveis Devolutos

Uma das preocupações em matéria de Reabilitação Urbana prende-se com a degradação dos edifícios devolutos existentes no nosso concelho, muitos deles em muito mau estado de conservação devido ao abandono por parte dos seus proprietários. Para contrariar esta situação, a MatosinhosHabit irá munir-se de todos os instrumentos legais existentes que obriguem à



reabilitação desses imóveis, podendo mesmo nalguns casos, com base nesses mesmos instrumentos vir a ser o próprio município a promover diretamente essa reabilitação.

#### 6.4 Verificação das condições de habitabilidade dos imóveis arrendados e/ou de propriedade privada

No intuito de responder às preocupações dos munícipes relativamente às condições de habitabilidade, continuaremos a desenvolver todo um trabalho ao nível das Pré Vistorias, que se traduzirá na realização de Visitas Técnicas e na elaboração dos respetivos Relatórios, para aferir da necessidade e obrigatoriedade de realização de obras por parte dos proprietários, com vista à reposição das condições mínimas de segurança e salubridade nos fogos arrendados.

Este trabalho será, à semelhança de anos transatos, coadjuvado por uma outra etapa fundamental, a do “Trabalho Técnico de Mediação”, em que será iniciada/mantida uma série de contactos/reuniões com proprietários, inquilinos e advogados dos mesmos, bem como realizado um conjunto de diligências várias com outros serviços e/ou profissionais, tendo por finalidade dar resposta às questões colocadas e/ou à realização das obras necessárias para repor as condições mínimas de habitabilidade nas habitações em apreço.

Ao abrigo da legislação em vigor e no âmbito da delegação de competências da Câmara Municipal de Matosinhos na MatosinhosHabit, iremos prosseguir com as Vistorias de Segurança, Salubridade e Arranjo Estético, na componente de auxílio aos particulares, com vista à reposição ou criação de condições de habitabilidade, resolvendo, assim, deficiências/anomalias no património edificado. Estas implicarão diligências várias e procedimentos administrativos e técnicos legais, de apoio a inquilinos, proprietários, condóminos, advogados, entre outros, na prestação de informações e esclarecimentos e no encaminhamento/desfecho dado a cada situação particular, tendo sempre por suporte o quadro legal vigente.

#### 6.5 Eficiência energética

Em matéria de Eficiência Energética, a MatosinhosHabit continuará a implementar uma política de sensibilização junto dos seus arrendatários com o intuito destes pouparem energia e simultaneamente melhorarem as suas condições de vida.

As preocupações com a Eficiência Energética continuarão a estar bem presentes nas obras de reabilitação e conservação dos nossos Conjuntos Habitacionais.

A manutenção dos painéis solares de Aquecimento de Água Sanitárias, existentes em vários Conjuntos Habitacionais Municipais assim como os painéis fotovoltaicos que compõem as quatro unidades de produção de energia elétrica instaladas no Conjunto Habitacional de Angeiras, continuarão a ser alvo de manutenção e monitorização permanente com o intuito de retirar o máximo proveito dos mesmos e assim economizar energia.

Estaremos ainda atentos a todas as oportunidades de financiamento que entretanto forem sendo divulgadas, uma vez que este novo Quadro Comunitário de Apoio confere grande ênfase às questões da Eficiência Energética, principalmente em matéria de Regeneração Urbana.

Ainda nesta matéria, continuaremos a participar ativamente no desenvolvimento do Plano de Ação para a Energia Sustentável do nosso município, contribuindo assim não só para o bem-estar das pessoas mas também para a sustentabilidade energética e ambiental futura.

## 7. ORÇAMENTO

A elaboração do Orçamento para 2016 foi, mais uma vez, construído tendo em conta a sua principal fonte de receitas, as rendas faturadas pelos fogos ocupados por famílias, e por tal elaborado com recurso aos valores históricos tendo presente a situação social e económica dos nossos arrendatários.

A fixação das rendas obedece a critérios definidos pelo regime jurídico da renda apoiada, cálculo que assenta, fundamentalmente nos rendimentos brutos do agregado familiar, cuja depreciação continua a ser notória, constituindo um impacto negativo no volume de negócio da empresa, agravando os prazos de recebimentos das referidas rendas e aumentando o volume de rendas incobráveis.

Não obstante estes constrangimentos a MatosinhosHabit continua o seu esforço na rentabilização dos seus meios e recursos de modo a garantir boas condições de habitabilidade, higiene e segurança para com os seus arrendatários.

Como se pode analisar no orçamento para 2016, nas verbas para a manutenção e conservação dos conjuntos habitacionais, inscritas nas rubricas de habitações, espaços comuns, conservação

e limpeza de telhados e coberturas, ajudas técnicas e higiene e salubridade continuam a representar, bem, a atenção financeira dispensada ao edificado com o intuito de salvaguardar a sua degradação e proporcionar uma boa vivência no mesmo.

Ainda no âmbito da conservação e reparação dos Conjuntos Habitacionais e no que respeita a grandes obras de reabilitação, estão inscritos 350 mil euros que serão efetuadas em regime de Contratos de Prestação de Serviços a celebrar entre o Município e a MatosinhosHabit.

Os gastos gerais de exploração, nomeadamente os gastos com pessoal, comunicações e promoção social inscritos neste orçamento são a prova da imensa atividade desenvolvida por esta empresa ao nível do atendimento e da intervenção social efetiva para dar respostas capazes não só aos 4330 arrendatários, representando cerca de 11.100 pessoas, das 720 candidaturas inscritas no Programa de Apoio Municipal ao Arrendamento e dos inúmeros munícipes que recorrem a esta empresa municipal na expectativa de uma resposta para as suas carências habitacionais e sociais que explica uma média de 45.000 atendimentos efetuados anualmente, bem como encontrar soluções inovadoras para rentabilizar os fogos disponíveis existentes como é o caso da “Habitação Partilhada” que se encontra inscrita na rubrica de “Promoção de Atividade de Inclusão” com uma verba de 24mil euros.

A título de subsídios á exploração está inscrita no Orçamento uma transferência a realizar pelo Município no montante de 345 mil euros a ser efetuada através da celebração de Contrato-Programa, de modo a suprir o deficit de exploração, conforme disposto nos artigos 47º e 50º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de Agosto.

Sobre esta questão importa referir as alterações significativas no novo enquadramento jurídico para a fixação das rendas apoiadas com a publicação da Lei nº81/2014, de 19 de dezembro, que entrou em vigor em 1 de Março de 2015.

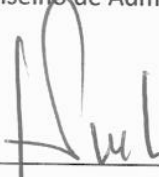
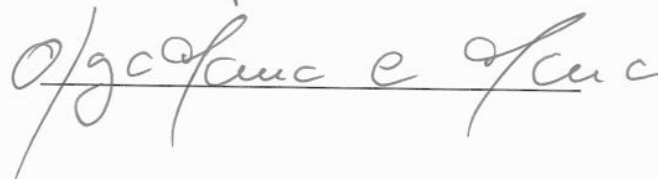
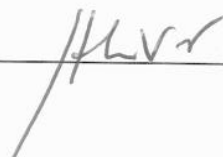
Na verdade o recente regime jurídico introduz alguns fatores de depreciação aos rendimentos brutos dos agregados familiares (nº de dependentes, deficientes, agregados com mais de 65 anos e o fator de capitação) que sendo justos e equilibrados do ponto de vista social traduzem num decréscimo da renda a aplicar.

A implementação das regras previstas na legislação mencionada determinaram a fixação de um plano de atuação para a atualização das rendas que finalizará em Julho de 2016, data em que será possível verificar as reais consequências financeiras para a empresa.

Assim, o valor do Contrato-Programa atrás referido poderá sofrer uma alteração em função destes resultados.

Aprovado pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit – MH, Empresa Municipal de Habitação de Matosinhos, EM, na sua reunião extraordinária de 26 de outubro de 2015.

O Conselho de Administração,

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

REUNIÃO EM 26 DE outubro DE 2015

DELIBERAÇÃO: O Conselho de Administração

deliberou, por unanimidade, aprovar o Plano de Atividades e Documento para 2016 e submeter o documento à Câmara Municipal, nos termos do artigo 18.º n.º 2 alínea a) dos estatutos da Empresa e para cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei 50/2012 de 31 de Agosto.

\_\_\_\_\_  
Branca Borges

## 8. ORÇAMENTO 2016

MATOSINHOSHABIT		
ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO - 2016		
Designação		
<b>GANHOS DE EXPLORAÇÃO</b>		
<b>PRESTAÇÕES DE SERVIÇO</b>		
Rendas	2 845 000,00	2 845 000,00
CMM		
- Reabilitação de Fogos e Espaços Comuns e Exteriores	200 000,00	
- Reabilitação de Coberturas/Telhados nos Conjuntos Habitacionais	150 000,00	350 000,00
<b>SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO</b>		
<b>Subsídios do Estado e Outros Entes Públicos</b>		
<b>Câmara Municipal de Matosinhos</b>		
- Contratos Programa	345 000,00	
IEFP	100,00	345 100,00
<b>OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS</b>		
Rendimentos Suplementares		
Outros Rendimentos Suplementares	53 300,00	53 300,00
<b>Total dos Proveitos</b>		<b>3 593 400,00</b>
Designação		
<b>GASTOS DE EXPLORAÇÃO</b>		
<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>		
<b>SUBCONTRATOS</b>		
CMM		
- Reabilitação de Fogos e Espaços Comuns e Exteriores	200 000,00	
- Reabilitação de Coberturas/Telhados nos Conjuntos Habitacionais	150 000,00	
- Projetos PER	23 200,00	373 200,00
<b>MH</b>		
<b>- Conservação e Manutenção nos Conjuntos Habitacionais</b>		
Habitações	175 000,00	
Espaços Comuns	185 000,00	
Manutenção de Coberturas/Telhados	75 000,00	
Limpeza de Coberturas/Telhados	25 500,00	
Reparação de Fogos	175 000,00	
Equipamentos Sociais	35 000,00	
Ajudas Técnicas	25 000,00	
Higiene e Salubridade	20 000,00	
Equipamentos Recreativos	9 500,00	
Manutenção dos Jardins dos CH	9 500,00	
Limpeza das Zonas Comuns dos Conj. Hab.	140 000,00	
Demolições Coercivas	20 000,00	894 500,00
<b>SERVIÇOS ESPECIALIZADOS</b>		
Trabalhos Especializados		182 000,00
Publicidade e Propaganda		2 000,00
Vigilância e Segurança		20 500,00
<b>Conservação e Reparação</b>		
- Equipamentos, Edifício Sede e Gab. Atendimento	6 000,00	
- Equipamentos CH	25 000,00	
- Elevadores	3 500,00	
- Viaturas	8 500,00	
- Outros	2 000,00	45 000,00
<b>- Contratos de Manutenção nos Conjuntos Habitacionais</b>		
Elevadores	3 500,00	
Extintores	1 500,00	
Solares Térmicos	15 500,00	
Outros	1 000,00	21 500,00
<b>A Transportar</b>		<b>1 538 700,00</b>

6 e  
HW

MATOSINHOSHABIT		
ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO - 2016		
Designação		
Transporte	0,00	1 538 700,00
<b>MATERIAIS</b>		
Ferramentas e Utensílios de desgaste rápido	5 000,00	
Livros e Documentação Técnica	750,00	
Material de Escritório	8 000,00	13 750,00
<b>ENERGIA E FLUÍDOS</b>		
Electricidade/Sede/Conjuntos Habitacionais	88 000,00	
Combustíveis	10 000,00	
Água sede e conjuntos habitacionais	85 000,00	183 000,00
<b>DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES</b>		
Deslocações e Estadas	3 000,00	
Transportes de Mercadorias/Despejos	5 000,00	8 000,00
<b>SERVIÇOS DIVERSOS</b>		
Rendas e Aluguers	130 250,00	
Comunicações	39 000,00	
Seguros	3 500,00	
Contencioso e notariado/Despejos/Ação do IRC	25 000,00	
Despesas de Representação	2 000,00	
Limpeza, Higiene e Conforto		
Limpeza do Edifício Sede	11 000,00	
Outros Serviços/ Matosinhos Solidário	66 000,00	276 750,00
<b>GASTOS COM O PESSOAL</b>		
Remunerações dos Órgãos Sociais	47 000,00	
Remunerações do Pessoal	996 000,00	
Encargos sobre Remunerações	238 000,00	
Seguros de Acidentes de Trabalho e Doenças Profissionais	12 000,00	
Gastos de Acção Social	13 000,00	
Outros Gastos com Pessoal	4 000,00	
Formação Profissional	4 000,00	1 314 000,00
<b>GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO</b>		
Activos Fixos Tangíveis		50 000,00
<b>PERDAS POR IMPARIDADE</b>		
Em Dívidas a Receber de Clientes		130 000,00
<b>OUTROS GASTOS E PERDAS</b>		
Impostos		15 000,00
Outros		
Correcções relativas a períodos anteriores		2 500,00
Quotizações		1 000,00
Promoção de Actividade Social		
Sessões de ( IN ) Formação	4 000,00	
Criação Projectos de Inclusão	24 000,00	28 000,00
Outros não especificados		10 200,00
<b>GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO</b>		
Juros Suportados		12 500,00
<b>Total dos Custos</b>		<b>3 583 400,00</b>
<b>Resultado Líquido</b>		<b>10 000,00</b>

4 e  
TH

MATOSINHOSHABIT				
INVESTIMENTOS - 2016				
Designação				
Investimentos				
Activos Fixos Tangíveis				
Edifícios e outras Construções	10 000,00			
Equipamento Administrativo	12 500,00			
Activos Fixos Intangíveis				
Software	10 000,00	32 500,00		
Total		32 500,00		



e  
6 HW

MATOSINHOSHABIT	
Orçamento Tesouraria - 2016	
Designação	
Saldo Inicial de Caixa e Depósitos à Ordem	160 000,00
Receitas	
PRESTAÇÕES DE SERVIÇO	
Rendas	2 600 000,00
Contratos Prestação de Serviços à CMM	350 000,00
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO	
Subsídios do Estado e Outros Entes Públicos	
Câmara Municipal de Matosinhos	
- Contratos Programa	345 000,00
OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS	
Rendimentos Suplementares	
Outros Rendimentos Suplementares	10 130,00
<b>Total Receitas + Disponibilidades</b>	<b>3 465 130,00</b>
Designação	
Despesas de Investimento	
Activos Tangíveis	122 500,00
Activos Intangíveis	10 000,00
Sub Total	132 500,00
Despesas de Exploração	
SUBCONTRATOS	
CMM	
Contratos Prestação de Serviços à CMM	350 000,00
MH	770 500,00
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	250 000,00
MATERIAIS	13 750,00
ENERGIA E FLUÍDOS	183 000,00
DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES	8 000,00
SERVIÇOS DIVERSOS	276 750,00
GASTOS COM O PESSOAL	1 314 000,00
OUTROS GASTOS E PERDAS	75 200,00
GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO	12 500,00
Sub Total	3 253 700,00
<b>Total das Despesas</b>	<b>3 386 200,00</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Depósitos à Ordem</b>	<b>78 930,00</b>

9. PARECER SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL



## PARECER SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

Para os efeitos da alínea j) do artigo 25.º da Lei n.º50/2012, de 31 de agosto, procedemos à revisão dos mapas que compõem a proposta de orçamento da MatosinhosHabit – MH – Entidade Empresarial Municipal de Habitação de Matosinhos, EEM, que compreende os seguintes instrumentos de gestão previsional referentes ao período de 2016: plano anual de atividades, o orçamento anual de exploração, o orçamento anual de investimentos e o orçamento anual de tesouraria.

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação da informação previsional, a qual inclui a identificação e divulgação dos pressupostos mais significativos que lhe serviram de base.

A nossa responsabilidade consiste em verificar a consistência e adequação dos pressupostos e estimativas contidos nos instrumentos de gestão previsional acima referidos, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação previsional contida nos instrumentos de gestão anteriormente referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efetuado com base nas Normas Técnicas e Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu:


- a. principalmente em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
  - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
  - a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
  - a adequação da apresentação da informação previsional;
- b. na verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.

Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos de gestão previsional.

Com base no trabalho efetuado sobre a evidência que suporta os pressupostos da informação financeira previsional dos documentos acima referidos, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de um nível de segurança moderado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que tais pressupostos não proporcionem uma base aceitável para aquela informação e que tal informação não tenha sido preparada e apresentada de forma consistente com as políticas e princípios contabilísticos normalmente adotados pela entidade.

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

Porto, 26 de outubro de 2015

  
\_\_\_\_\_  
HORWATH & ASSOCIADOS, SROC, LDA  
Representada por Carla Manuela Serra Geraldes (ROC n.º 1127)