





# Índice

1	INTRODUÇÃO .....	3
2	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO .....	4
3	GABINETE DE GESTÃO DA QUALIDADE .....	4
4	GABINETE DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL .....	5
4.1	Divulgar e implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos.....	6
4.2	Estar mais próximo das famílias.....	7
4.3	Gestão Física do Parque Habitacional.....	7
4.3.1	Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais.....	7
4.3.2	Obras Correntes de manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal.....	7
4.4	Implementação, Monitorização e Controlo do PMAA .....	8
4.5	Programa Matosinhos Solidário .....	10
4.6	Criação de Residência Apoiada .....	10
4.7	Habitação Partilhada .....	11
5	DEPARTAMENTO DE OBRAS E PROJETOS .....	12
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 .....	13
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	DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	14
7	ORÇAMENTO .....	16
8	ORÇAMENTO 2015 .....	20

## 1 INTRODUÇÃO

Apresenta-se o Plano de Atividades e Orçamento de 2015 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.

As nossas prioridades mantêm os propósitos que têm norteados a nossa ação e que sucintamente assentam, por um lado, na reabilitação do parque habitacional, reabilitação de fogos devolutos, partes comuns e espaços exteriores do parque habitacional municipal e por outro lado, estar próximo das pessoas, das famílias, trabalhando sempre que possível com proximidade para melhor identificarmos os seus problemas e de forma mais célere os podermos resolver ou ajudar a solucionar. Assim, focados na área social, atentos às necessidades e preocupações da população vamos dar continuidade ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento e ao programa Matosinhos Solidário, não descurando outras áreas de intervenção, que nos são impostas, como proporcionar o realojamento do maior número de famílias possível.

Em parceria com a Rede Social continuaremos a trabalhar para a criação da residência apoiada, bem como para a criação de uma nova resposta social, inovadora, para agregados unipessoais, que são cada vez em maior número.

Por último, a MatosinhosHabit, movida pela necessidade e oportunidade de criar novos instrumentos de política e gestão integrada e participada no âmbito da reabilitação urbana, em 2015, vai continuar no levantamento de ARU'S, para que se recupere o edificado e qualifique o espaço público, potenciando a sua atratividade e melhorando a qualidade de vida da população.

## 2 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

A MATOSINHOSHABIT conta com 46 colaboradores, dos quais 15 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. Esta realidade é sempre tida em conta nas medidas adotadas em termos de Recursos Humanos, pelo que as regras estabelecidas são na sua maioria análogas às dos funcionários da Autarquia, dentro do quadro de legal permitido.

A importância da formação como meio de garantir contributos significativos no desempenho das funções dos nossos colaboradores tem sido uma constante na empresa. Tal como no ano anterior optou-se por não elaborar um plano de formação anual, tendo em conta os constrangimentos financeiros atuais, salvaguardando no entanto formações pontuais que se considerem relevantes para a nossa atividade.

## 3 GABINETE DE GESTÃO DA QUALIDADE

A MatosinhosHabit é uma empresa certificada na norma 9001:2008 desde o ano de 2009, no próximo ano entrará no seu terceiro ciclo de certificação. Para além da especial atenção que é necessária aquando de uma renovação de certificado, outro desafio nos será colocado no próximo ano – a transição para a renovada norma 9001 na versão de 2015 cuja publicação se prevê para o mês de Setembro.

Assente nestes objetivos estratégicos 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.

**Índice de satisfação dos utentes** – Um início de ciclo é sempre uma excelente altura para modificar a forma como avaliamos a satisfação dos munícipes. No próximo ano todo o processo será modificado tanto na vertente de questionário como na forma de aplicação. O índice de atingimento proposto será de 90% com medição anual.

**Nº de Reclamações** – Este é um indicador que nos permite monitorizar continuamente a qualidade dos nossos serviços. As melhorias realizadas nos últimos anos permitiu verificar uma baixa no número de reclamações recebidas na empresa. Esta análise permite que se estabeleça com segurança o índice < 5 como objetivo trimestral a atingir.

**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 E.

**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 2015 propomos o aumento da métrica, que no ano 2014 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 2015 será mantida o índice de 90% com acompanhamento trimestral e medição final anual.

#### 4 GABINETE 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 Matosinhos Solidário.

Para o ano 2015, definimos como objetivos:

##### **4.1-Divulgar e implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos**

##### **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 dirigidas à população idosa e/ou com dificuldades de mobilidade;**

**4.7-Criação de uma nova resposta habitacional dirigida a indivíduos isolados com processo de Pedido de Habitação.**

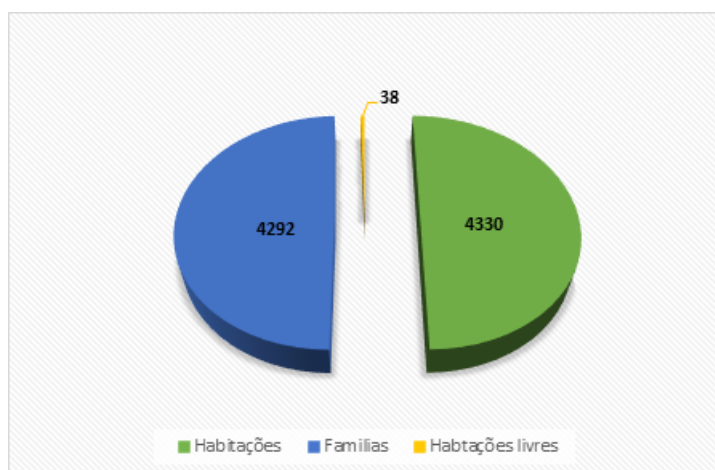
#### 4.1 Divulgar e implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos

Com o objetivo de criar uma nova prática na política de habitação no Concelho de Matosinhos, foi aprovado o regulamento Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, 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 transferência, desdobramento e obras nas habitações.

Nesse sentido, propomo-nos continuar a divulgar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos junto de todos os munícipes e consequente sensibilização e responsabilização dos novos e atuais moradores, para a sua 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 DGSH e pelos técnicos do Gabinete de Obras Correntes.



## 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 desdobramento e transferência apresentados.

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.

## 4.3 Gestão Física do Parque Habitacional

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

Em 2014 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 em vigor.

**4.3.2 *Obras Correntes de manutenção e conservação do Parque Habitacional Municipal***  
Na sequência, do que vem sendo garantido pela MatosinhosHabit – MH, E.M., a máxima a 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 em permanente atualização.

A MatosinhosHabit – MH, E.E.M. agenda as visitas, as intervenções e seus termos para posterior avaliação de qualidade, notifica os Arrendatários de todas as reclamações que após análise sejam da responsabilidade do Arrendatário.

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.

### **Reabilitação de Fogos Devolutos**

A mobilidade dos agregados familiares, por necessidade de adequação de tipologia e a entrega de fogos devolutos, que irão proporcionar 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 dos Arrendatários, 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**

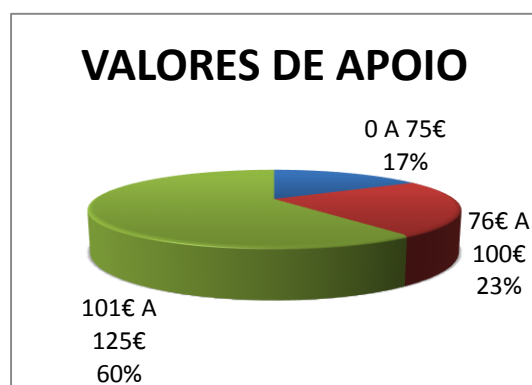
O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, enquanto política social inovadora no Concelho, tem como principal objetivo subsidiar o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando assim situações de despejo e tornar-se uma alternativa à habitação social, sendo uma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

Em 2015, propomos alargar o acompanhamento às famílias que beneficiam do 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, burlas e vendas agressivas, consumo e gestão.

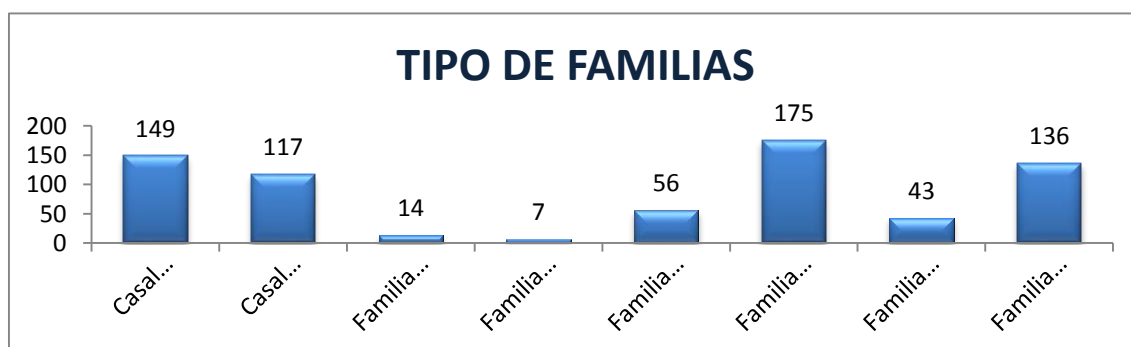


Propomo-nos ainda, efetuar um estudo acerca do impacto deste Programa na vida das famílias e nas dinâmicas locais.

Propomo-nos ainda, efetuar um estudo acerca do impacto deste Programa na vida das famílias e nas dinâmicas locais.



VALORES DE APOIO	
0 A 75€	116
76€ A 100€	162
101€ A 125€	419
<b>TOTAL</b>	<b>697</b>



TIPOS DE FAMILIAS	
Casal ou elm. Isolado/a c/ idade = > 55 anos	149
Casal ou elm. Isolado c/ idade inferior a 55 anos	117
Família Alargada	14
Família Extensa	7
Família Monoparental c/ filhos maiores	56
Família Monoparental c/ filhos menores	175
Família Nuclear c/ filhos maiores	43
Família Nuclear c/ filhos menores	136
<b>TOTAL</b>	<b>697</b>

#### 4.5 Programa Matosinhos Solidário

Em 2015 propomos manter o Programa Matosinhos Solidário, dirigido a todos os cidadãos de Matosinhos, portadores do cartão Matosinhos Sénior, sendo os 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 o programa de forma mais eficaz junto da população alvo.

#### 4.6 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 S. Mamede Infesta, com o objetivo de evitar a institucionalização de pessoas idosas semi-autónomas, 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.

Propõem-se que de acordo com os rendimentos seja celebrado um contrato de utilização da habitação e dos serviços prestados pelos equipamentos de utilização coletiva.

Para que este objetivo seja cumprido pretendemos no ano em curso promover a demolição da habitação existente no terreno propriedade da CMM na Rua Godinho Faria nº 779- S. Mamede Infesta.

#### 4.7 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 familiar no agregado dos seus progenitores.

Perante este cenário e face ao elevado número de pedidos de habitação, avaliados com base no regulamento em vigor, procedemos a uma análise de natureza quantitativa dos processos registados como elegíveis, na qual foram analisadas um conjunto de variáveis, como idade, sexo, situação face ao emprego, tipo de família, tipo e valores de rendimento. A análise qualitativa destes dados remete-nos para a existência de um número significativo de pedidos de habitação elegíveis onde estamos perante agregados unipessoais, com baixos rendimentos e com idade igual ou superior a 45 anos.

Face a esta realidade consideramos necessário equacionar a criação de uma resposta inovadora, mais célere e adequada á realidade deste tipo de famílias, pelo que sugerimos que seja criada a título experimental na freguesia de Matosinhos uma habitação partilhada- **A Nossa Casa**, dado ser a freguesia que a esta data apresenta o maior número de pedidos de habitação. Esta nova resposta pretende promover o alojamento de três indivíduos do mesmo sexo que de forma autónoma partilham a mesma habitação, e onde são garantidas as condições de autonomia e privacidade.

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

Com a criação 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.

## 5 DEPARTAMENTO DE OBRAS E PROJETOS

Na área de intervenção do GOP, as prioridades da MatosinhosHabit para o Ano de 2015 mantêm os 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 a:**

- criação de novos alojamentos
- reabilitação do parque habitacional municipal
- 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 alteração de paradigma resultante da suspensão do programa PROHABITA, obrigará, como já aconteceu em 2014, a gerir de forma criteriosa e rigorosa os fundos municipais que forem sendo postos à disposição da área da habitação a cada momento, bem como, a procurar 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*

Uma vez que as respostas governamentais às carências de habitação se encontram totalmente extintas, nomeadamente o prosseguimento do programa PER, 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 dessas carências.

Os projetos de criação de novas respostas a carências habitacionais serão realizados pela estrutura técnica do GOP/MH.



### *5.1.2 Projetos de reabilitação de Conjuntos Habitacionais*

Estando concretizados ou em vias de concretização os projetos desenvolvidos para a reabilitação em Conjuntos Habitacionais, será propósito para 2015 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.

Destes, destacam-se como prioritários os de reabilitação dos Conjuntos Habitacionais de Sendim e Custóias FFH.

Estes projetos de reabilitação serão realizados pela estrutura técnica do GOP/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 fogo 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 GOP/MH.

## **5.2 Reabilitação do Parque Habitacional Municipal**

Dar-se-á continuidade, de forma moderada à reabilitação do Parque Habitacional Municipal de Matosinhos dentro das possibilidades orçamentais da Câmara Municipal de Matosinhos, dando-se 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.

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

A concretização dos objetivos traçados para o ano de 2015 será os constantes do quadro/cronograma de obras de reabilitação do parque habitacional, incluídos no plano plurianual de investimentos, 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 concretizado pelos Serviços da MatosinhosHabit.

A fiscalização destas mesmas empreitadas será realizada ou acompanhada pelos Serviços da GOP/MH, tanto as realizadas pelos Serviços da Câmara Municipal como as efetuadas por recurso à prestação de serviços externa.

### 5.3 Reabilitação de fogos 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 abrangidos pelo Programa PROHABITA.

A reabilitação de partes comuns de edifícios habitacionais abará, principalmente, as 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 estado de conservação de cada uma, dando-se prioridade às mais deterioradas, nomeadamente as coberturas do Conjunto Habitacional da Biquinha em Matosinhos e da Caixa Têxtil em S. Mamede de Infesta, já iniciadas em anos anteriores.

## 6 DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

A MatosinhosHabit, movida pela necessidade e oportunidade de criar novos instrumentos de política e gestão integrada e participada, tem vindo a desenvolver todo um trabalho de aproximação à criação, no Concelho de Matosinhos, das chamadas Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs), que no fundo são parcelas do território delimitadas pelo município, cujas características (debilidades/potencialidades) correspondem a escolhas estratégicas das áreas onde importa intervir e justificam uma intervenção integrada de reabilitação urbana e social.

De facto, a Empresa Municipal posicionada singularmente quanto ao conhecimento da realidade do concelho e ao modelo de gestão de proximidade, o que, associado à relação privilegiada que detém com o município e outras entidades de relevância local, regional e nacional, a par da multidisciplinidade do seu corpo técnico (que integra valências como a arquitetura, o desenvolvimento social, a engenharia, entre outras), imprescindível à construção de um diagnóstico integrado sobre a realidade, tem-se revelado uma mais-valia na consecução deste trabalho de delimitação das ARUs.

Com efeito, e na sequência do trabalho de delimitação das primeiras duas ARUs em Matosinhos e em Leça da Palmeira, tarefa esta delegada pela Câmara à MatosinhosHabit, em 2015 seguir-se-ão **outros levantamentos no terreno e estudos** que corresponderão a áreas igualmente importantes no concelho, com determinadas características, identidades e problemáticas, merecedoras de particular atenção e intervenção coordenada e integrada por parte do Município, para que se recupere o edificado e qualifique o espaço público, potenciando a sua atratividade e melhorando significativamente a qualidade de vida da população. Estes

levantamentos/estudos poderão dar lugar as novas delimitações/criações de ARUs ou à atribuição de estatuto diferenciado de Zonas de Intervenção Prioritária (ZIPs).

A MH irá também **acompanhar e cooperar na elaboração de estudos aprofundados para as referidas áreas**, que permitam a definição de estratégias e a inventariação de meios para a revitalização e requalificação das áreas em apreço, isto é, que permitam definir o conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada e participada, a reabilitação das referidas áreas que permitam estruturar as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORUs), ou seja, a elaboração dos Programas Estratégicos das Áreas de Reabilitação Urbana (PERUs).

Estaremos também atentos à disponibilidade de **instrumentos/apoios financeiros e incentivos à Reabilitação Urbana**, dos quais se destacam a Iniciativa JESSICA, o Quadro Estratégico Comum 2014-2020, os Fundos de Investimento Imobiliário e outros programas promovidos pelo Estado/UE, como é o caso do “Reabilitar para Arrendar”, e o mais recente regime excecional e temporário aplicável nos próximos 7 anos à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARUs.

No próximo ano continuaremos também a desenvolver o nosso trabalho ao nível das **Pré-vistorias**, das **Vistorias de Salubridade, Segurança e Arranjo Estético** e da **Mediação entre Inquilinos e Senhorios**, na procura de soluções para a resolução dos problemas do edificado. Neste campo serão aprimorados circuitos de comunicação e afinados procedimentos técnicos de atuação com o objetivo final de melhorar as condições habitacionais, comerciais e empresariais dos municípios e consequentemente a recuperação do parque imobiliário.

Ainda dentro da área da Reabilitação Urbana vamos dar continuidade ao projeto de criação de um **Programa Municipal de Incentivo à Recuperação de Fachadas em Matosinhos**, em articulação com a Câmara, que assenta na promoção de um conjunto de ações de incentivo aos particulares com o intuito de promover a alteração, num curto espaço de tempo, da imagem urbana e de gerar a perceção de mudança, criando um efeito indutor na envolvente através de uma estratégia que priorize a intervenção espontânea dos proprietários e arrendatários dos imóveis.

Continuaremos também a desenvolver um projeto de **Reabilitação/requalificação dos edifícios que integram o conjunto conhecido como “Os moinhos da Ponte do Carro”**. Este projeto assume particular importância devido à riqueza histórica do rio Leça, à sua avultada herança cultural e paisagística o que impõe a sua preservação, recuperação e requalificação ambiental,

já iniciadas com uma série de projetos desenvolvidos pelo Município e agora enriquecidos com esta iniciativa da MatosinhosHabit.

Estes edifícios poderão vir a contribuir decisivamente para a fruição de um espaço há muito esquecido pela população, pondo um ponto final no isolamento a que foi submetido nas últimas décadas, enquanto futuros edifícios de apoio às atividades relacionadas com as ações de desenvolvimento do ecoturismo, tirando partido dos percursos pedonais e ciclovias já existentes e a preservação da tradição molinológica do local, sendo um projeto que assumirá particular importância na valorização patrimonial e histórica do concelho.

### **Eficiência Energética**

Como é sabido o tema da Eficiência Energética é hoje uma prioridade de todos os países desenvolvidos, não só pela defesa do ambiente mas também com o intuito de melhorar as condições de vida da população.

O novo QREN 2014-2020 aponta também nesse sentido pelo que estaremos atentos à possibilidade de realizar uma candidatura a estes fundos com o objetivo de colocarmos em prática um **Programa de ação junto de todos os nossos arrendatários**, com o objetivo de os dotar de conhecimentos apropriados para que possam utilizar a energia de uma forma mais racional.

Estas ações de sensibilização irão traduzir-se não só em vantagens económicas, com a redução da fatura energética, mas também em vantagens ambientais.

A implementação e aplicação destas novas atitudes serão acompanhadas e monitorizadas junto dos seus destinatários com vista à obtenção de resultados concretos.

Saliente-se ainda que a problemática da Sustentabilidade e da Eficiência Energética estarão também presentes no âmbito da Reabilitação Urbana, nomeadamente na tomada de opções.

## **7 ORÇAMENTO**

Apresenta-se o Orçamento de 2015 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).



Sendo as rendas faturadas pelos fogos e espaços a famílias e ou instituições e associações a principal fonte de receitas próprias da MatosinhosHabit o orçamento para 2015 assenta mais uma vez na prudência que a situação social e económica do país impõe.

A fixação das rendas obedece a critérios definidos pelo regime jurídico da renda apoiada, cálculo este que assenta nos rendimentos brutos do agregado familiar, cuja depreciação tem vindo a ser notória, desde 2012, constituindo um impacto negativo no volume de negócio da empresa, cuja faturação prevista para 2015 fica aquém da prevista em 2014 em cerca de 6%.

A degradação do orçamento familiar dos nossos arrendatários para além da consequência imediata atras referida é ainda gerador de constrangimentos financeiros na empresa motivados pela diminuição da cobrança de rendas.

Estes fatores foram determinantes para a implementação de ajustamentos significativos na organização da empresa de forma a rentabilizar meios e recursos criando regras de exigência para a avaliação das necessidades de intervenção no parque habitacional de forma a obter a máxima satisfação com o menor dos custos possíveis.

Apesar de todos os constrangimentos descritos, as intervenções na manutenção e conservação dos fogos, espaços comuns, equipamentos sociais e recreativos existentes, as intervenções efetuadas no âmbito das ajudas técnicas e na higiene e salubridade mantêm-se, representando um esforço financeiro considerável, sob pena de degradação do edificado bem como o da preocupação em proporcionar uma melhor vivência nos Conjuntos Habitacionais, cuja mensuração se pode analisar nas diversas rubricas que compõem o orçamento ao nível dos gastos de exploração, nomeadamente nas rubricas de Conservação e Manutenção dos Conjuntos Habitacionais.

Embora não mensuráveis de uma forma explícita, mas expressos nos gastos gerais de exploração, tais como gastos com Pessoal, Comunicações e Promoção Social, revelam bem a atividade desenvolvida por esta empresa no atendimento e intervenção social que é desenvolvido não só para cuidar de 4.266 agregados familiares, representando 11.284 pessoas, mas também dos inúmeros munícipes de Matosinhos que se deslocam a esta empresa na expectativa de uma resposta para as suas carências habitacionais e sociais, motivo pelo que ascendem anualmente a 47 mil os atendimentos efetuados.

No sentido desta empresa levar a propósito o Orçamento para 2015 apresentado, está inscrita a transferência, pelo Município a título de subsídios á exploração, de trezentos e quarenta e cinco mil euros a ser efetuada através da celebração de Contrato-Programa com o Município,

de modo a suprir o deficit de exploração, conforme disposto nos artigos 47º e 50º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de Agosto.

Relativamente às Grandes Obras de Reabilitação nos Conjuntos Habitacionais, serão efetuadas em regime de Contratos de Prestação de Serviços a celebrar entre esta Empresa e o Município e ascendem a cerca de 350 mil euros.

Ainda no âmbito das grandes obras de reabilitação tem esta empresa Municipal um levantamento exaustivo das necessidades de intervenção nos vários conjuntos habitacionais, com projetos já executados ou em curso, de forma a habilitar o Município de Matosinhos na execução técnica da obra.

Aprovado pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit – MH, Entidade Empresarial Municipal de Habitação de Matosinhos, EM, na sua reunião extraordinária de 27 de outubro de 2014.

O Conselho de Administração,

---

---

---

## 8 ORÇAMENTO 2015



**MATOSINHOSHABIT**  
**ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO - 2015**

Designação		
<b>GANHOS DE EXPLORAÇÃO</b>		
<b>PRESTAÇÕES DE SERVIÇO</b>		
Rendas	2 880 000,00	2 880 000,00
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	345 000,00
<b>OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS</b>		
Rendimentos Suplementares		
Outros Rendimentos Suplementares	41 000,00	41 000,00
<b>Total dos Proveitos</b>		<b>3 616 000,00</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	150 000,00	
Espaços Comuns	170 000,00	
Manutenção de Coberturas/Telhados	60 000,00	
Limpeza de Coberturas/Telhados	15 000,00	
Reparação de Fogos	175 000,00	
Equipamentos Sociais	10 000,00	
Ajudas Técnicas	21 500,00	
Higiene e Salubridade	15 000,00	
Equipamentos Recreativos	7 500,00	
Manutenção dos Jardins dos CH	7 500,00	
Limpeza das Zonas Comuns dos Conj. Hab.	240 000,00	
Demolições Coercivas	20 000,00	
Obras de Emergência	25 000,00	916 500,00
<b>SERVIÇOS ESPECIALIZADOS</b>		
Trabalhos Especializados		153 000,00
Publicidade e Propaganda		4 000,00
Vigilância e Segurança		21 500,00
<b>Conservação e Reparação</b>		
- Equipamentos, Edifício Sede e Gab. Atendimento	4 000,00	
- Equipamentos CH	30 000,00	
- Elevadores	3 500,00	
- Viaturas	6 000,00	
- Outros	1 300,00	44 800,00
<b>-Contratos de Manutenção nos Conjuntos Habitacionais</b>		
Elevadores	4 000,00	
Extintores	2 000,00	
Solares Térmicos	20 000,00	
Outros	1 000,00	27 000,00
<b>A Transportar</b>		<b>1 540 000,00</b>

**MATOSINHOSHABIT**  
**ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO - 2015**

Designação		
Transporte	0,00	1 540 000,00
<b>MATERIAIS</b>		
Ferramentas e Utensílios de desgaste rápido	6 000,00	
Livros e Documentação Técnica	500,00	
Material de Escritório	10 000,00	16 500,00
<b>ENERGIA E FLUÍDOS</b>		
Electricidade	72 000,00	
Combustíveis	12 000,00	
Água sede e conjuntos habitacionais	84 000,00	168 000,00
<b>DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES</b>		
Deslocações e Estadas	4 000,00	
Transportes de Mercadorias	5 000,00	9 000,00
<b>SERVIÇOS DIVERSOS</b>		
Rendas e Alugueres	135 000,00	
Comunicações	42 000,00	
Seguros	3 500,00	
Contencioso e notariado	25 000,00	
Despesas de Representação	4 000,00	
Limpeza, Higiene e Conforto		
Limpeza do Edifício Sede	11 000,00	
Outros Serviços	66 500,00	287 000,00
<b>GASTOS COM O PESSOAL</b>		
Remunerações dos Órgãos Sociais	45 500,00	
Remunerações do Pessoal	1 060 000,00	
Encargos sobre Remunerações	248 500,00	
Seguros de Acidentes de Trabalho e Doenças Profissionais	8 000,00	
Gastos de Acção Social	12 000,00	
Outros Gastos com Pessoal	6 000,00	
Formação Profissional	4 000,00	1 384 000,00
<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		80 000,00
<b>OUTROS GASTOS E PERDAS</b>		
Impostos		15 000,00
Outros		
Correcções relativas a períodos anteriores		4 000,00
Quotizações		1 000,00
Promoção de Actividade Social		
Sessões de ( IN ) Formação	4 000,00	
Criação Projectos de Inclusão	15 000,00	19 000,00
Outros não especificados		12 500,00
<b>GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO</b>		
Juros Suportados		20 000,00
<b>Total dos Custos</b>		<b>3 606 000,00</b>
<b>Resultado Líquido</b>		<b>10 000,00</b>

**MATOSINHOSHABIT**  
**INVESTIMENTOS - 2015**

Designação		
<b>Investimentos</b>		
<b>Activos Fixos Tangíveis</b>		
Edifícios e outras Construções	5 000,00	
Equipamento de Transporte	40 000,00	
Equipamento Administrativo	3 000,00	
Equipamento Informático	2 000,00	50 000,00
<b>Total</b>		<b>50 000,00</b>

**MATOSINHOSHABIT**  
**Orçamento Tesouraria - 2015**

Designação	
<b>Saldo Inicial de Caixa e Depósitos à Ordem</b>	85 000,00
<b>Receitas</b>	
<b>PRESTAÇÕES DE SERVIÇO</b>	
Rendas	2 585 000,00
Contratos Prestação de Serviços à CMM	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
<b>OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS</b>	
Rendimentos Suplementares	
Outros Rendimentos Suplementares	38 155,00
<b>Total Receitas + Disponibilidades</b>	<b>3 403 155,00</b>
Designação	
<b>Despesas de Investimento</b>	
<b>Activos Tangíveis</b>	81 000,00
<b>Sub Total</b>	<b>81 000,00</b>
<b>Despesas de Exploração</b>	
<b>SUBCONTRATOS</b>	
CMM	
Contratos Prestação de Serviços à CMM	350 000,00
Projetos PER	23 155,00
MH	763 000,00
<b>SERVIÇOS ESPECIALIZADOS</b>	208 500,00
<b>MATERIAIS</b>	15 000,00
<b>ENERGIA E FLUÍDOS</b>	168 000,00
<b>DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES</b>	9 000,00
<b>SERVIÇOS DIVERSOS</b>	258 300,00
<b>GASTOS COM O PESSOAL</b>	1 384 000,00
<b>OUTROS GASTOS E PERDAS</b>	51 500,00
<b>GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO</b>	20 000,00
<b>Sub Total</b>	<b>3 250 455,00</b>
<b>Total das Despesas</b>	<b>3 331 455,00</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Depósitos à Ordem</b>	<b>71 700,00</b>

## 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 2015: 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, 27 de outubro de 2014

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