



**MATOSINHOS
HABIT**

Plano de atividades e orçamento 2018

ÍNDICE

Introdução	3
Recursos Humanos.....	5
Gabinete de Gestão da Qualidade	6
Departamento de Gestão Social e Habitacional	8
Implementar o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos, com base na lei nº 81/2014 de 19 de dezembro lei nº 81 de 2014, alterada pela lei nº 32 de 2016 de 24 de agosto.....	8
Estar mais próximo das famílias	8
Reabilitar/Reconversão do Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo.....	9
Integrar e Animar Iniciativas de Intervenção Social.....	9
Implementar políticas de habitação alternativas ao realojamento em habitação Social	10
PMAA – Gestão, Implementação e Monitorização do Programa	10
Criar uma Residência Apoiada – nova resposta habitacional dirigida à população idosa e/ou com dificuldades de mobilidade.....	11
Disseminar a resposta Habitação Partilhada	12
Manutenção Corretiva e Preventiva	12
Reabilitação de Fogos Devolutos.....	13
Programa Matosinhos Solidário.....	14
Gabinete de Obras e Projectos	15
Departamento de obras e projetos	15
Estudos e Projetos	15
Projetos para a criação de novos alojamentos.....	15
Outros Estudos e Projetos	16
Reabilitação do Parque Habitacional Municipal.....	16
Reabilitação de fogo devolutos, de partes comuns e de espaços exteriores.....	18
Gabinete de Reabilitação Urbana.....	19
Reabilitação Urbana.....	19
Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).....	21
Divulgação/Dinamização de Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana, de natureza financeira, regulamentar e fiscal.	22
Recuperação de Imóveis Devolutos.....	25
Criação de Novas Áreas de Reabilitação Urbana - ARU.....	25
Programa de Apoio à Recuperação de Fachadas	26

[Handwritten signatures]

Condições de Habitabilidade de Imóveis Arrendados ou de Utilização Privada, para fins Habitacionais ou Comerciais – Pré-Vistorias, Vistorias de Segurança, Salubridade e Arranjo Estético.....	26
Orçamento.....	28

INTRODUÇÃO

Apresenta-se o Plano de Atividades e orçamento 2018 de acordo com o disposto na Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, que regulamenta o regime jurídico da atividade empresarial local, de acordo com alínea c) do artigo 14º dos estatutos MatosinhosHabit - MH, EM.

Este Plano e Orçamento asseguram todas as condições para uma gestão empenhada, de rigor e exigência. Uma gestão preparada que seguirá as orientações traçadas pelo executivo municipal e os pressupostos do Contrato Programa a celebrar para 2018.

No ano em que se completa o 20.º aniversário da MatosinhosHabit - MH, EM, entende-se como objetivo central a promoção da habitação social e gestão do processo de atribuição dos fogos sociais, do cadastro patrimonial e gestão financeira dos empreendimentos existentes no município, bem como assegurar a manutenção desse parque habitacional, executando as obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança. O cumprimento deste objetivo central exigem intervenções no campo do desenvolvimento local e social contribuindo para territórios mais coesos e inclusivos.

Entre outros a aposta na parceria com a Rede Social dá sentido a um trabalho integrado potenciando novas e mais adequadas respostas sociais, que respondam a novos e velhos problemas sociais e garantido uma maior proximidade com os munícipes em geral e com particular atenção aos munícipes moradores em habitação municipal.

O objetivo prioritário de transformar progressivamente os conjuntos habitacionais em territórios integrados nos conjuntos sociais mais amplos visa ainda promover toda a qualidade de vida urbana (incluindo dos residentes), baseada em princípios de equidade e justiça social assim contribuindo para uma melhorada coesão social e integração socio-urbanística no concelho de Matosinhos.

A MatosinhosHabit, MH, EM procurará animar ou cooperar com iniciativas locais de desenvolvimento social, procurando deste modo aprofundar a intervenção no campo habitacional articulando com as propostas que visam o desenvolvimento local dos territórios. Assim se

procurará reconhecer e dar concretização à multidimensionalidade adequada à crescente complexidade sócio territorial.

Para o ano 2018 pretende-se uma definição e transparência no âmbito da Comunicação e Relações Públicas estabelecendo como principal objetivo a clarificação e definição da especificação gráfica da empresa nomeadamente através da identificação de materiais, linha gráfica e linha editorial de acordo com os objetivos, missão e valores da MatosinhosHabit - MH, EM, em consonância com as diretrizes do Conselho de Administração.

A concretizarem-se as candidaturas apresentadas até ao fim do ano de 2017, no âmbito do Programa NORTE 2020, o ano de 2018 será um ano pleno na reabilitação de Conjuntos Habitacionais Municipais, com a possibilidade de serem reabilitados um universo de 850 fogos, isto é, cerca de um quinto de todo o património habitacional. Esta realidade compromete esta empresa municipal com o trabalho social indissolúvel de intervenções integradas no território.

Todos os objetivos traçados neste Plano de Atividades serão executados tendo sempre presente a necessidade de assegurar o equilíbrio e consolidação da situação económica e financeira, cujo equilíbrio favorece o desempenho sustentado da empresa, bem como a qualidade continuada dos serviços prestados.

707
fz. 89

RECURSOS HUMANOS

A MATOSINHOSHABIT - MH, EM conta com 57 trabalhadores, dos quais 5 em regime de contrato a termo, 16 encontram-se em regime de cedência por interesse público oriundos do quadro de pessoal da Câmara Municipal de Matosinhos, e os restantes pertencem ao quadro de pessoal da empresa. Esta realidade é tida sempre 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 legal permitido.

- Reforço no gabinete de Obras e Projetos;
- Reforço e diversificação de iniciativas na área de intervenção social;
- Reforço do apoio para pequenas e urgentes reparações elétricas.

O investimento na Formação está dimensionado de modo a garantir contributos significativos no desempenho das funções dos trabalhadores da MatosinhosHabit, dando atenção às matérias legislativas pelo impactos que têm no seu setor de atividade, mas também no que concerne a iniciativas formativas no campo da designada “Nova Geração Políticas de Habitação”.

É reconhecida a necessidade de desenvolvimento de um plano anual de formação, que seja orientado para a concretização dos objetivos da empresa e dos cidadãos que serve. Para o ano de 2018, procurar-se-á estabelecer um programa formativo que abranja as várias áreas de desempenho da empresa contando com a participação e proposta dos seus trabalhadores.

GABINETE DE GESTÃO DA QUALIDADE

A transição para a norma 9001:2015 recentemente publicada na sua versão definitiva, cuja concretização deverá ser concluída até final do mês de maio de 2018.

Assente neste objetivo procuraremos avaliar de forma consolidada e segura os vários indicadores da empresa, prestando o suporte adequado às várias Unidades Orgânicas com o objetivo principal de concretizar, de forma sustentada, o processo de melhoria contínua. Trata-se também de trabalhar um pilar estrutural do processo de certificação, em consonância com todo o processo de gestão e procurando dar resposta aos objetivos centrais da revisão da norma, em particular na gestão dos riscos. Em todo o processo atendendo sempre à salvaguarda dos interesses dos munícipes e o seu direito a uma prestação serviços qualificada.

Índice de satisfação dos utentes – O inquérito de satisfação do munícipe será revisto com base na experiência avaliada do ano anterior, tendo em conta as novas tendências que têm surgido no mercado para avaliação da satisfação. 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. À semelhança de 2017 continuaremos a classificar todas as reclamações como fundamentadas ou não fundamentadas. O indicador terá como objetivo controlar o tempo de resposta à reclamação, sendo a sua meta 100% de reclamações respondidas em 10 dias úteis.

Controlo de avaliação de riscos – Este indicador será completamente reformulado no ano de 2018 tendo em conta a revisão da norma e a necessidade de implementação de uma mentalidade de controlo do risco na organização.

Número de ações de melhoria – A constante procura de ações de melhoria, é um dos pilares para a manutenção do certificado de qualidade da empresa. Em 2018 propomos a manutenção dos objetivos do ano anterior, acrescidos de mais 6 ações (a concretizar trimestralmente).

Tempo médio de espera – Tendo em conta a experiência positiva anterior na implementação deste indicador em todos os processos da empresa, continuar-se-á a monitorizar este indicador de forma

77
[Handwritten signature]

a atingir tempos de espera mais reduzidos nos vários serviços designadamente os que trabalham em contacto direto com o público destinatário dos vários serviços.

Taxa de cobrança anual de rendas – Este é um objetivo fundamental para o bom desempenho e os recursos da empresa. Partindo da base de conhecimento da evolução até à data deste indicador, pretende-se atingir no dia 31 de dezembro de 2018 a percentagem de 98.75% das rendas faturadas no ano.

Taxa de cumprimento de objetivos – Uma das competências do gabinete da qualidade, imposta pela certificação da norma 9001 é a avaliação anual dos indicadores propostos por cada processo, de forma a garantir um contínuo e mais cabal cumprimento de objetivos. Para o ano de 2018 será mantido o índice de 90% com acompanhamento trimestral e medição final anual.

7/11
fe 8/87**DEPARTAMENTO DE GESTÃO SOCIAL E HABITACIONAL****IMPLEMENTAR O REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE MATOSINHOS, COM BASE NA LEI Nº 81/2014 DE 19 DE DEZEMBRO LEI Nº 81 DE 2014, ALTERADA PELA LEI Nº 32 DE 2016 DE 24 DE AGOSTO**

A política de transparência na atribuição de habitação no concelho de Matosinhos é um pilar fundamental na ação da empresa municipal, pelo que a entrada em vigor do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos torna-se fundamental na prática diária da MatosinhosHabit - MH, EM. Registe-se que esta orientação remete para uma aplicação com base na lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela lei nº 32 de 2016 de 24 de agosto, a qual estabelece 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.

Assim, num contexto, em que se verificam alterações legislativas no âmbito da gestão da habitação pública, considera-se necessário divulgar o novo regulamento e a legislação que lhe está subjacente, bem como o Manual do Morador junto de todos os munícipes, alterando os níveis de participação e responsabilização. Neste sentido, torna-se importante promover a implicação de todos os moradores na organização e gestão do parque habitacional nomeadamente dando sentido à gestão por unidades habitacionais.

ESTAR MAIS PRÓXIMO DAS FAMÍLIAS

Convictos de que uma gestão de proximidade permite, por um lado, uma resposta mais atempada às necessidades das famílias e, por outro, a identificação de problemas sociais transversais à população residente nos diferentes Conjuntos Habitacionais, é necessário equacionar a descentralização dos atendimentos à população.

Através do atendimento e acompanhamento social pretende-se continuar a dar resposta às necessidades das famílias, nomeadamente no que concerne ao domínio da habitação, através de uma gestão mais eficaz e eficiente do parque habitacional e nomeadamente dos muitos pedidos

de transferência, desdobramento, permuta, alteração e/ou transmissibilidade, revisões de renda e obras.

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 no território, numa lógica de governação integrada.

REABILITAR/RECONVERSÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL DA CRUZ DE PAU ANTIGO

No âmbito do projeto de regeneração urbana no Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo, que tem como fundamento principal as deficientes condições estruturais das trinta e duas habitações assim como de todo o espaço envolvente, entendeu-se essencial proceder à reconversão de todo o espaço habitacional.

Tornou-se, pois, necessário proceder à criação de alternativas habitacionais para as famílias que residiam nestas habitações, tendo em conta a tipologia adequada e as eventuais dificuldades de mobilidade dos agregados familiares, bem como as suas redes de suporte.

Este processo teve já o seu início com a proposta de transferência de onze agregados familiares residentes no Conjunto Habitacional e terá continuidade no decorrer do próximo ano.

INTEGRAR E ANIMAR INICIATIVAS DE INTERVENÇÃO SOCIAL

Rede Social

No âmbito do trabalho em parceria desenvolvido no concelho, a MatosinhosHabit - MH, EM continuará a integrar a Rede Social, participando de forma ativa nas diferentes Comissões Sociais de Freguesia e Núcleo Executivo.

Handwritten signature

A Rede Social de Matosinhos desenvolve um papel importante na área de intervenção social do concelho, pelo que é de grande importância a MatosinhosHabit - MH, EM participar, dar o seu contributo acrescido para a promoção de respostas integradas. Torna-se necessário reativar a participação da MatosinhosHabit - MH, EM no âmbito do Programa e Metodologia do Atendimento Integrado.

Comissão de Proteção de Crianças e Jovens.

A representação da empresa municipal na Comissão de Proteção de Crianças e Jovens em risco deve manter-se, nomeadamente pelo destacamento de recursos humanos (atualmente uma técnica a tempo inteiro) ou de outros que venham a demonstrar-se como adequados.

Outras iniciativas.

A MatosinhosHabit – MH, EM acompanhará ou tomará iniciativas no campo do desenvolvimento e intervenção social que se considerem ajustadas aos seus objetivos centrais no campo da habitação e recursos sociais adjacentes.

IMPLEMENTAR POLÍTICAS DE HABITAÇÃO ALTERNATIVAS AO REALOJAMENTO EM HABITAÇÃO SOCIAL

PMAA – GESTÃO, IMPLEMENTAÇÃO E MONITORIZAÇÃO DO PROGRAMA

Por delegação da Câmara Municipal de Matosinhos, a MatosinhosHabit - MH, EM em 2018 dará continuidade à operacionalização do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, nomeadamente a receção de candidaturas, avaliação e análise, aprovação, renovação, cancelamentos e monitorização do programa.

A monitorização do programa e as conclusões do estudo acerca do seu impacto na vida das famílias e nas dinâmicas locais, em parceria com a Câmara Municipal, permitirá introduzir alterações de melhoria.

A importância de manutenção do programa centra-se em vários aspetos: permite a muitas famílias manterem a sua habitação evitando ações de despejo, assegura a manutenção de rendimentos a muitos proprietários dos imóveis e apresenta-se como uma alternativa habitacional com implementação mais célere e mais flexível do que a habitação social.

CRIAR UMA RESIDÊNCIA APOIADA – NOVA RESPOSTA HABITACIONAL DIRIGIDA À POPULAÇÃO IDOSA E/OU COM DIFICULDADES DE MOBILIDADE

Tem sido constatado ao longo dos últimos anos que o ritmo de crescimento da população idosa é quatro vezes superior ao da população jovem. Segundo dados do INE (2011) o índice de envelhecimento no distrito do Porto tem vindo a aumentar fruto do aumento da esperança de vida, da diminuição da taxa de natalidade associado a situações de pobreza (gerados pelo próprio sistema de proteção social). Estes são alguns dos fatores que estão na base de novas necessidades sociais e de constrangimentos identificados na área da proteção social à população idosa e portadora de doenças crónicas incapacitantes. Também o diagnóstico social da Rede Social de Matosinhos aponta na mesma direção: o envelhecimento da população do concelho.

É tempo de ajustar/innovar na criação de respostas sociais à nova realidade com que nos confrontamos, contribuindo também com as políticas públicas para um exercício de cidadania mais responsável, assumindo-se o princípio de diferenciar as respostas de acordo com as condições particulares dos seus destinatários.

Garantir aos cidadãos o acesso crescente a serviços de qualidade, cada vez mais adequados à satisfação das suas necessidades, é sem dúvida um novo desafio com o qual nos comprometemos.

Em 2018 iniciaremos o trabalho para a criação da primeira residência apoiada destinada a indivíduos isolados ou casais com 55 ou mais anos, com dificuldades de mobilidade e /ou ausência de retaguarda familiar.

DISSEMINAR A RESPOSTA HABITAÇÃO PARTILHADA

A resposta Habitação Partilhada tem como objetivo assegurar o alojamento de indivíduos isolados, mediante a partilha da mesma habitação, com garantia das condições de autonomia, independência e privacidade.

O número elevado de pedidos de habitação de famílias unipessoais, quer masculinas quer femininas, é uma realidade à qual se deve dar resposta. A habitação partilhada é uma resposta possível face ao isolamento social dado que além de proporcionar a pessoas isoladas um lugar condigno onde viver, pode também minimizar a ausência de suporte social, através da partilha da habitação com outras pessoas em condição de vida similar, criando e fortalecendo redes informais de apoio. Acrescente-se que os problemas destes munícipes é agravado quando se encontram em condição de baixos rendimentos.

A MatosinhosHabit - MH, EM vai continuar a apostar na disseminação desta modalidade de realojamento, pretendendo em 2018 criar a sua 5ª habitação partilhada.

MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA

A celeridade da sua resolução das intervenções corretivas e preventivas nas habitações, faz-se tendo em conta parâmetros de prioridade em relação ao Arrendatário, tais como: os Risco de Vida (Gás, Incêndio e inundação); as Necessidades Fisiológicas (falta de: água, eletricidade e gás); os Danos no Património (vidro partido, porta entrada danificada, etc.); e por final as restantes participações. Tendo para tal, o auxílio na gestão de um software, em utilização e estabilizado, já sendo a base de dados que se tornava fundamental, que como qualquer ferramenta deste género está em permanente atualização.

O Gabinete de Manutenção Habitacional, atende presencialmente todos os Arrendatários nas instalações desta empresa municipal, para com estes contextualizar as participações de avaria, administrativamente agenda as visitas de verificação e validação técnica, estas realizadas por técnicos divididos territorialmente pelas 4 uniões de freguesia, confirmando a sua marcação por

sistema de envio de “sms” (Short Message Service), as respetivas intervenções e seus términos são posteriormente alvo de avaliação de qualidade, notificando os arrendatários de todas as reclamações que após análise sejam da responsabilidade do mesmo.

Todas as intervenções de nível de execução breve e rápida estão a cargo de uma equipa basilar deste Gabinete, o *Piquete*, dando resposta efetiva e de reduzido custo nas áreas do saneamento, desentupimento e pequenas reparações e substituições de materiais de casa de banho.

Estas intervenções procuram, também, e sempre que possível, repor e mesmo elevar as condições de habitabilidade e consequentemente a qualidade de vida dos arrendatários, perseguindo a maximização dos serviços prestados e redobrando a eficiência esta equipa, está munida de um veículo de desobstrução e limpeza de condutas com elevado grau de capacidade.

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 óbito do arrendatário e/ou alternativa de alojamento – obrigam à recuperação e requalificação geral das habitações com maior ou menor grau de profundidade.

Tendo como princípio a sistematização de intervenções e a praticabilidade dos preços base estimados, é de cariz obrigatório o elevar as condições de habitabilidade e consequentemente da 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 nos vão estando acessíveis.

PROGRAMA MATOSINHOS SOLIDÁRIO

O programa Matosinhos Solidário em 2018 é dirigido a todos os cidadãos residentes no concelho, portadores do cartão Matosinhos Sénior, e pretende 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.

Numa lógica de melhoria dos serviços prestados e para uma gestão mais eficiente do programa para 2018 propomos criar um regulamento para o Matosinhos Solidário e envolver diferentes parceiros do seu desenvolvimento.

GABINETE DE OBRAS E PROJECTOS

DEPARTAMENTO DE OBRAS E PROJETOS

Na área de intervenção do GOP, para o Ano de 2018 mantêm-se as prioridades da MatosinhosHabit - MH, EM propósitos que têm norteado a sua ação nesta área, que transitam de anos anteriores e que assentam em três grandes áreas:

A execução de Estudos e Projetos:

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

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

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

O ano de 2018 será, a concretizarem-se as candidaturas apresentadas até ao fim do ano de 2017, no âmbito do Programa NORTE 2020, um ano pleno na reabilitação de Conjuntos Habitacionais Municipais, com a possibilidade de serem reabilitados um universo de 850 fogos, isto é, cerca de um quinto de todo o património habitacional.

ESTUDOS E PROJETOS

Nesta área de ação distinguem-se duas vertentes principais.

Projetos para a criação de novos alojamentos.

A aspiração de se virem a criar estruturas intermédias de alojamentos, entre a habitação social e os lares para a 3.ª idade, denominados residências apoiadas, que colmatarão uma parte significativa e sensível de carências habitacionais específicas, continua a ser um objetivo fundamental.

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

Projetos de reabilitação de conjuntos habitacionais.

Estando concretizados ou em vias de concretização os projetos de reabilitação de Conjuntos Habitacionais desenvolvidos em 2017 será propósito para 2018 preparar e ter em carteira novos projetos de reabilitação para a sua rápida concretização na medida e em função das disponibilidades orçamentais e na expectativa de programas de apoio à reabilitação de construções que venham a ser implementados, nomeadamente, dentro dos requisitos específicos da eficiência energética.

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

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.

Estando em vias de concretização a reabilitação profunda nos Conjuntos Habitacionais Municipais, poderemos prestar apoio à reabilitação de edifícios privados resultantes de operações de criação de habitação social, nomeadamente as desenvolvidas à luz da organização popular – Associações de Moradores e Processo SAAL – que poderão ser considerados nesta área.

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

REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Dar-se-á continuidade à reabilitação do Parque Habitacional Municipal de Matosinhos dentro das possibilidades e prioridades orçamentais da Câmara Municipal de Matosinhos.

O acompanhamento dos processos de candidatura a Fundos Europeus – PEDU-PAICD e Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética) e dos consequentes procedimentos e empreitadas será uma das prioridades do GOP, assim:

- No âmbito do PEDU/PAICD reabilitar-se-á o Conjunto Habitacional da Cruz de Pau Antigo e regenerar-se-á a área ocupada pelas habitações unifamiliares.
- Para a Reabilitação nos Bairros Sociais (Eficiência Energética) encontram-se candidatos para reabilitação os Conjuntos Habitacionais da Biquinha 3ª fase, de Custóias Ex-IGAPHE, de Moalde, da Biquinha FFH, do Seixo I e de Carcavelos 1ª e 2ª fases.

Se forem concretizadas as candidaturas em consideração, considerando o património 100% Municipal, ficará por reabilitar o Conjunto Habitacional da Guarda FFH (Antigo) no qual deveremos focar uma parte da nossa atenção no sentido de se encontrarem financiamentos mais disponibilizados mais indicados

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

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, a de introduzir uma significativa melhoria do desempenho energético dos edifícios e das habitações. Deste modo também contribuído para desonerar os rendimentos dos respetivos agregados.

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 - MH, EM, sendo, no entanto, todo o processo técnico de projeção realizado, sempre que possível, pelos Serviços da MatosinhosHabit - MH, EM.

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.



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 deverá dirigir-se principalmente às coberturas que ainda não foram renovadas, onde ainda se encontra presente fibrocimento com amianto na sua composição. Para além dessa tipologia de intervenção deveremos focar-nos na renovação das instalações de iluminação das zonas comuns dos edifícios e ainda dos botões de campainha e dos sistemas de intercomunicação.

**GABINETE DE REABILITAÇÃO URBANA****REABILITAÇÃO URBANA**

Apesar dos sucessivos avanços e muitos recuos que se tem assistido nas últimas décadas em matéria de Reabilitação Urbana, e perante recursos cada vez mais escassos, é facto que a Reabilitação Urbana tem sido um desígnio do Município de Matosinhos, no sentido da requalificação do edificado e do espaço público, da modernização da cidade, com preocupações no que concerne à mobilidade e à sustentabilidade.

É certo que o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – NRJRU (Decreto-Lei 307 de 2009, de 23 de outubro, com as alterações procedentes da Lei 32 de 2012, de 14 de agosto), veio, de forma singular, já na altura, reforçar a concretização desta aposta, ao conferir elevada prioridade à criação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), como ferramenta essencial na revitalização das cidades e motor da economia, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população residente, atuando como fator de forte atratividade e forma de acesso a apoios/incentivos ímpares previstos na Lei, específicos para imóveis/frações localizados nessas áreas, e nesta matéria muito se avançou em Matosinhos, designadamente com a Delimitação e Criação no Concelho, de três ARU – ARU Matosinhos, ARU Leça da Palmeira e ARU Matosinhos Sul.

Contudo, só muito recentemente, com o anúncio, por parte do poder público, de “Uma Nova Geração de Políticas de Habitação”, manifestamente direccionadas ao mercado de arrendamento, que visam *garantir habitação e criar condições para que a reabilitação do edificado passe a ser a regra e não a exceção*, é que se vislumbra uma nova dinâmica, impulsionadora deste setor, em que a reabilitação urbana passará, ao que tudo indica, a ser encarada não “apenas” como uma oportunidade de promover a reabilitação do edificado e, sublinhe-se, não de somenos importância, a inclusão social, mas também como integrante de um “novo ciclo de políticas sociais habitacionais”, que visam abranger estratos mais “alargados” da população, no acesso ao arrendamento habitacional, em condições “favoráveis/acessíveis”, antevendo-se o alargamento do público-alvo (com particulares e diferentes especificidades) das entidades do setor empresarial local com missão de atribuição de “habitação social”, como é o caso da MatosinhosHabit - MH, EM.



Sintetizando, nas palavras da Sra. Secretária de Estado da Habitação, Arq.^a Ana Pinho, “A reabilitação urbana é uma das componentes chave da política habitacional do atual Governo, que se pauta por um espírito integrado e global que norteia esta estratégia para o problema da habitação”, e nesta medida será também certamente uma grande aposta da MatosinhosHabit - MH, EM e do Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU), com enfoque na dinamização económica, social e patrimonial da cidade, refletindo, contudo, sobre e com os constrangimentos que ainda vincam esta estratégia de política territorial, valendo-se das tendências que se antecipam mas também das “boas práticas”/ benchmarking, da troca de experiências, apostando no reforço de redes de contactos e sinergias, tão importantes neste e noutros campos profissionais.

Este novo impulso à reabilitação urbana, passa, no concreto, também, pelo arranque no terreno dos Novos Instrumento de Financiamento à Reabilitação Urbana, com particular destaque para: IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (com candidaturas abertas desde 30 de outubro p.p. e já com a Ficha do Parecer Prévio do Município de Matosinhos disponível), um modelo de financiamento para execução de projetos de reabilitação urbana e eficiência energética, tendo sido firmado um Protocolo com a Associação Nacional de Municípios, de forma a gerar uma política de descentralização, em que o investidor interage diretamente com a autarquia e com os Bancos que gerem este instrumento financeiro; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), cujo principal objetivo é promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana, numa lógica de articulação entre a promoção da reabilitação do edificado e a dinamização do mercado de arrendamento para fins habitacionais, tendo já sido aprovado o seu regulamento pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM); e o Programa “Casa Eficiente”, uma linha de financiamento para melhorias de eficiência energética, que, segundo informação ao momento, estará disponível no primeiro trimestre de 2018.

No campo regulamentar, foi aprovado o projeto “Reabilitar com Regra”, que visa rever o enquadramento legal da construção, na medida em que foi considerado *necessário* consagrar um quadro regulamentar adequado às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios; e o Programa “Reabilitar para Arrendar” será revisto, compensando “falhas no mercado de arrendamento”.



No âmbito fiscal, o próximo OGE *alinha o regime jurídico dos benefícios fiscais para a reabilitação em geral*, com os benefícios fiscais para as ARU ou edifícios urbanos com mais de 30 anos. O Programa “Primeiro Direito” (que irá substituir o PER e o PROHABITA), bem como o “Porta de Entrada” (Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, para suportar despesas imediatas de quem se vê privado da sua habitação por fenómenos naturais), e o Programa “Arrendamento Acessível”, irão beneficiar de redução de impostos, ao nível do IMI e do IRS.

Para o ano de 2018, a MatosinhosHabit - MH, EM, no que à Reabilitação Urbana diz respeito, e tendo por referencial A Nova Geração de Políticas de Habitação, os Novos Instrumento de Financiamento à Reabilitação Urbana, e o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, atrás sucintamente descritos, desenvolverá a sua atividade centrada nas seguintes principais matérias:

PROGRAMAS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) E RESPETIVAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Em estreita colaboração com a Câmara Municipal e com a entidade que elaborou os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para as ARU de Matosinhos, de Leça da Palmeira e de Matosinhos Sul (este último em fase de ultimização), iremos, à semelhança do contributo que consolidamos nos referidos programas, cooperar, na medida das nossas disponibilidades e de acordo com as solicitações/necessidades da CMM, na execução das correspondentes Operações de Reabilitação Urbana (ORU) para que, nestas áreas, decorrido o prazo de concretização, se cumpra a última finalidade, isto é, se recupere o edificado, qualifique o espaço público e melhore a qualidade de vida da população residente, nas suas diversas dimensões, e dos usuários destes territórios previamente delimitados, com uma uniformidade urbana e socioeconómica que os distingue dos restantes.

Em suma, estes PERU, consubstanciados através das ORU, e tendo por base o diagnóstico de cada ARU, definiram um Plano de Ação para cada uma delas, articulando projetos e medidas de política, com apoios e incentivos, quer para projetos/investimentos públicos, quer para investimentos privados, conferindo coerência, coordenação e base estratégica ao conjunto de iniciativas previstas ou em curso, por parte do município ou de outras entidades, nos quais a MatosinhosHabit - MH, EM, através do seu Gabinete de Reabilitação Urbana, poderá constituir-se numa mais-valia, pelo seu “core-business”, que vem sendo cumprido há já vários anos, designadamente ao nível das *Pré-Vistorias*, das *Vistorias de Salubridade, Segurança e Arranjo*

Estético, da Mediação Técnica entre Inquilinos e Senhorios, e das Vistorias de Determinação de Nível de Conservação, entre outras iniciativas, tanto mais que a elaboração das propostas de delimitação das três Áreas de Reabilitação Urbana criadas até ao momento é da exclusiva autoria da MH/GRU/GOP.

Igualmente, se prosseguirá com os trabalhos de acompanhamento a estes modelos de gestão territorial, com particular incidência na operacionalização do Modelo de Gestão para a implementação das Operações de Reabilitação Urbana para as referidas áreas, em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

A outro nível, mais interno, dar-se-á, ainda, continuidade à recolha, organização e sistematização de informação para alimentar a Base de Dados criada pelo GRU, de todos os imóveis existentes em cada uma das ARU (por arruamento e número de polícia, incluindo o registo fotográfico, a par de informação caraterizadora do imóvel), acrescentando, para o ano de 2018, o desafio de tornar esta base dinâmica, com a atualização constante da evolução do estado dos referidos imóveis, aos diferentes níveis, designadamente ao nível do estado de conservação e da ocupação do edifício, do uso

DIVULGAÇÃO/DINAMIZAÇÃO DE MEDIDAS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA, DE NATUREZA FINANCEIRA, REGULAMENTAR E FISCAL.

No âmbito das Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana, prosseguir-se-á com a difusão de informação considerada relevante junto dos interessados para conhecimento de programas comunitários, nacionais e municipais, que entretanto surgiram ou venham a surgir e que possam contribuir para promover a reabilitação urbana no Concelho de Matosinhos, como é o caso dos instrumentos de natureza financeira acima referidos - IFRRU 2020, FNRE, “Casa Eficiente”, Programa “Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível” (objeto de protocolo de cooperação institucional, assinado a 14 de Novembro de 2016, entre o IHRU e a CMM, tendo em vista a sua disseminação mais célere e abrangente), todos eles relevantes para a concretização de muitas intenções de investimento em matéria de reabilitação e revitalização urbanas no Concelho, não podendo descurar o Alojamento Local e o impacto que está ainda a ter na reabilitação urbana, e que também explica, em parte, a dinâmica da reabilitação do edificado, num momento em que está em discussão a regulação do alojamento local e em que têm sido proferidos pareceres

jurídicos em sentido contrário e em que a visão jurídica do alojamento local veio ajudar a centrar este “fenómeno”.

Ainda no âmbito destas Medidas, cumprindo um objetivo mais amplo de incentivar a Reabilitação Urbana em todo o Concelho e não apenas nas zonas delimitadas como ARU, prosseguir-se-á com a divulgação do Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (RERU, Decreto-Lei 53/2014, que será dentro em breve revisto), importante instrumento regulamentar de apoio e incentivo à reabilitação urbana, tanto mais que este regime jurídico (em vigor até 2020), se aplica não só à reabilitação de edifícios/frações localizados em ARU mas também àqueles cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional, traduzindo-se a aplicação deste Regime, sumariamente, na isenção/adaptação de algumas das disposições do RGEU.

Nos termos estabelecidos na legislação aplicável, no próximo ano, iremos igualmente prosseguir com a divulgação dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana (que tem vindo a registar, desde o seu início, um número progressivamente crescente de interessados que procuram junto da MH/GRU este tipo de informação), quer de natureza Municipal (IMI, IMT), quer da competência da Administração Central (IRS, Mais-Valias, Rendimentos Prediais, IVA), sobretudo quanto aos procedimentos a seguir para a sua concretização – e aqui de salientar a competência técnica do procedimento das Vistorias para Determinação do Nível de Conservação de imóveis/frações que vão entrar em obras de reabilitação, que são iniciados por requerimento dos interessados e sempre de acordo com a sua iniciativa e que têm sofrido de 2015 a esta parte um aumento exponencial, cuja delegação nos foi renovada por parte da CMM e que iremos manter no próximo ano, com toda a tramitação técnica e processual inerente. Estes Benefícios Fiscais, sendo atualmente muito mais vantajosos para imóveis/frações localizados em ARU, não se restringem a estas zonas e como tal também são e continuarão a ser durante o ano de 2018, divulgados para obras de reabilitação em imóveis/frações fora das ARU, cuja procura de informação também tem aumentado consideravelmente, muto provavelmente por efeito de “arrasto”, mobilizando, assim, e em primeira mão, quer dentro quer fora das ARU, os particulares e a iniciativa privada.

Ainda no âmbito da divulgação/dinamização de Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana, continuaremos a trabalhar em articulação com os *Departamentos Financeiro e de Urbanismo da CMM* e com o *Serviço de Finanças de Matosinhos*, no que se refere à operacionalização dos



Benefícios Fiscais e ao desenvolvimento dos projetos de obras de reabilitação em ARU, articulação esta que se tem vindo a estreitar, contribuindo decisivamente para um eficaz e célere resultado e uma maior satisfação dos munícipes/donos de obra. Aqui destaque para o Balcão da Reabilitação Urbana, instalado na Loja do Município da Câmara, a funcionar em articulação com a MatosinhosHabit - MH, EM, que veio auxiliar na resposta à crescente procura de informação, especialmente no que se refere aos procedimentos a seguir para a instrução/seguimento de processos de obras de reabilitação, sobretudo no que respeita a imóveis/frações localizados nas ARU, mas também fora do seu limite geográfico. Este Balcão tem também por função estabelecer uma ligação, o mais direta/estreita/célere possível, entre o público interessado e os diferentes departamentos/serviços da CMM, com implicação na reabilitação urbana e, como tal, no trabalho que a MatosinhosHabit - MH, EM desempenha neste âmbito e daí a importância nesta articulação, a manter e a reforçar no próximo ano.

A difusão de todos estes instrumentos de apoio, de natureza financeira, regulamentar e fiscal, para obras de reabilitação urbana, ao dispor dos interessados, nos termos estabelecidos na legislação aplicável para 2018, continuará a beneficiar dos flyers e dos outros suportes comunicacionais (pastas para documentação, selos, placas de obra, ...) que a CMM entretanto criou, de ampla distribuição, e que em muito facilitam a divulgação da informação e contribuem para dar visibilidade a este desígnio da Reabilitação no Concelho de Matosinhos. Em 2018 há que repensar, atualizar e eventualmente criar novos suportes comunicacionais, em parceria com a CMM.

Destaca-se igualmente, a criação de “menus” específicos para a Reabilitação Urbana no site da CMM e no site da MH, tendo sido da responsabilidade da MH/GRU a conceção, organização e elaboração de grande parte da informação a constar (designadamente, texto de enquadramento sobre a Reabilitação Urbana no Concelho e acerca das Delimitações das ARU de Matosinhos, Leça da Palmeira e Matosinhos Sul), sendo que regularmente se seleciona informação em forma de notícias para publicação nos referidos “separadores” e se manterá este procedimento, com vista a uma ampla divulgação de toda a matéria sobre Reabilitação Urbana. Neste âmbito ainda da divulgação e prosseguindo um objetivo mais vasto de estabelecer contactos regulares/firmar parcerias, seria de equacionar neste próximo ano de 2018 novos contactos, designadamente com a Vida Imobiliária e com a Confidencial Imobiliário, bem como a subscrição de newsletters do setor.



RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS DEVOLUTOS

Uma das preocupações em matéria de Reabilitação Urbana, que se tem mantido nos últimos anos, prende-se com a degradação de edifícios devolutos existentes no Concelho, muitos deles em muito mau/péssimo estado de conservação, alguns deles perigando a segurança e a salubridade públicas, devido ao abandono por parte dos seus proprietários, por uma série de razões, desde logo de ordem legislativa e financeira, demais conhecidas de todos.

Uma das medidas a implementar para combater esta situação, será, em 2018, a da MatosinhosHabit - MH, EM com a CMM, se debruçarem sobre todos os instrumentos legais existentes que obriguem à reabilitação desses imóveis ou à contenção do seu estado de conservação, podendo mesmo nalguns casos, devidamente fundamentados e com base nesses mesmos instrumentos, se vir a encontrar uma solução que pode inclusivamente passar pela utilização por parte dos proprietários, instados pelo Município, dos financiamentos atualmente disponíveis, ou ser mesmo a Autarquia a promover essa reabilitação.

CRIAÇÃO DE NOVAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ARU

À semelhança da nossa atuação que deu origem à criação das 3 ARU existentes no Concelho de Matosinhos, estaremos atentos a outras áreas que possam vir a ser também elas merecedoras de particular cuidado, intervenção coordenada e integrada por parte do município, através de levantamentos no terreno a levar a cabo em zonas a definir (através da observação direta do edificado e do ambiente urbano e do registo fotográfico e demais informação relevante existente), que darão lugar ao tratamento e análise de todo o conhecimento, tendo em vista a tomada de decisão quanto à melhor opção de intervenção a seguir que, por sua vez, poderá fundamentar a delimitação/criação de novas ARU.

PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

Apesar de se começar a assistir progressivamente, a uma tendência crescente de reabilitação e renovação em imóveis/frações que apresentavam mau estado de conservação, até por via da criação das ARU no município, é de extrema importância incentivar e promover a recuperação e requalificação do património, de modo a tirar partido das suas reais potencialidades e contribuir para um melhor enquadramento estético e imagem urbana.

Nalguns casos a “mera” recuperação de fachadas degradadas poderá contribuir para o desígnio acima referido e nesse sentido no ano de 2018 irá ser implementado um “Programa de Apoio à Recuperação de Fachadas”, incentivando os proprietários de prédios urbanos localizados, numa primeira fase e a título de experiência-piloto, nas ARU criadas e para os quais exista interesse e condições à sua requalificação, a procederem à recuperação de fachadas degradadas, mediante a concessão de incentivos financeiros e/ou outros, para limpeza, recuperação e restauro dos alçados principais confinados com vias públicas (incluindo vãos de portas e janelas).

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE DE IMÓVEIS ARRENDADOS OU DE UTILIZAÇÃO PRIVADA, PARA FINS HABITACIONAIS OU COMERCIAIS – PRÉ-VISTORIAS, VISTORIAS DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Para responder às preocupações dos munícipes relativamente à falta de condições de habitabilidade, continuaremos a levar a cabo as “Pré-Vistorias”, que consistem, grosso modo, na realização de Visitas Técnicas e na elaboração dos respetivos Relatórios, para aferir da necessidade e obrigatoriedade de realização de obras por parte dos senhorios. Este trabalho, à semelhança dos anos transatos, será coadjuvado por uma outra etapa fundamental, a da Mediação Técnica com proprietários, senhorios, inquilinos e representantes de ambos, bem como à realização de diligências várias com outros serviços e/ou profissionais, internos e externos à MatosinhosHabit - MH, EM (designadamente com a *Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal* e com a *Associação Nacional de Proprietários – Delegação do Norte*), tendo por fim último a reposição das condições de segurança e de salubridade nas habitações particulares arrendadas e no edificado em geral, e/ou em risco de ruína para a via pública. A acrescer nestes últimos casos, um trabalho “invisível”, moroso e delicado, relativo à identificação de proprietários de alguns imóveis, que não constam em qualquer registo oficial, o que obriga ao



estabelecimento de diligências várias, e que prosseguiremos no ano de 2018, a que juntaremos os demais processos remetidos à MatosinhosHabit - MH, EM pela Câmara e pela Proteção Civil em sede de Vistorias de Segurança, Salubridade e Arranjo Estético.

Ao abrigo da legislação em vigor e no âmbito da delegação de competências da Câmara Municipal de Matosinhos na MatosinhosHabit - MH, EM, recentemente renovada, iremos igualmente prosseguir com as Vistorias de Segurança, Salubridade e Arranjo Estético, com vista à reposição ou criação de condições de habitabilidade em fogos arrendados ou de utilização privada, para fins habitacionais ou comerciais, respondendo a deficiências/anomalias no património edificado. Implicarão diligências várias e procedimentos administrativos e técnicos legais, de apoio a inquilinos, senhorios, condóminos, advogados, entre outras entidades, na prestação de informações e esclarecimentos e no encaminhamento/desfecho dado a cada situação particular, tendo sempre por suporte o quadro legal vigente. Alguns casos, devido ao incumprimento do estabelecido no Auto de Vistoria, tramitarão para a CMM, com vista à instauração do respetivo processo de contraordenação.

88
fz

ORÇAMENTO

O Orçamento Previsional para 2018 foi elaborado 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 - MH, EM se enquadra, bem como as normas contabilísticas estabelecidas no SNC (Sistema de Normalização Contabilística).

Importa ainda referir que através da publicação do INE da lista retificada das entidades que integram o Setor Institucional das Administrações Públicas a MatosinhosHabit - MH, EM faz parte das empresas reclassificadas nos subsectores regionais e locais, como tal fica abrangida pelas novas normas do SNC-AP (Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas).

Em 1 de Janeiro de 2018 a execução do orçamento terá de responder a este novo normativo pelo que se optou pela inclusão do Orçamento Previsional da receita e despesa orçamental para 2018, de acordo com o classificador económico das receitas e despesas públicas aprovado pelo Decreto Lei nº 26/2002 de 14 de fevereiro, garantindo a aprovação dos documentos previsionais, já que as adaptações que venham a ocorrer pela implementação do SNC-AP resultam apenas de uma mera conversão técnica.

Assim, apresenta-se para aprovação o Orçamento Previsional de acordo com as normas do SNC e o Orçamento Previsional da Receita e Despesa Orçamental para 2018.

Este documento retrata a atividade da empresa na sua componente principal de promoção e gestão do parque habitacional municipal, evidenciando também outras atividades de cariz social que lhe estão associadas e ou delegadas pelo Município de Matosinhos.

A principal fonte de receita de exploração da empresa são as rendas faturadas pelos fogos ocupados que foram calculadas com base em valores históricos e com a prudência necessária que os cálculos das rendas obrigam uma vez que obedecem a critérios definidos pelo regime jurídico da renda apoiada, e assentam, entre outros, nos rendimentos das famílias que em muitos casos são de conhecida precariedade.



Os recebimentos inscritos na receita orçamental foram também calculados tendo por base os critérios atrás referidos.

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 garantir a execução do orçamento de exploração previsional apresentado, conforme disposto nos artigos 47º e 50º, da Lei nº 50 /2012, de 31 de agosto.

Nos gastos de Exploração, evidenciam-se os custos com a manutenção do parque habitacional (cerca de 1.500 mil euros) na execução de obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança de forma a salvaguardar o edificado municipal e proporcionar uma melhor vivência nos conjuntos habitacionais.

Do valor referido anteriormente 740 mil euros respeita a grandes obras de reabilitação que serão efetuadas em regime de Contratos de Prestação de Serviços a celebrar entre o Município e a MatosinhosHabit – MH, EM.

Para além dos encargos atrás referidos importa ainda referir os gastos com água e eletricidade relativos aos espaços comuns que representam um valor considerável na estrutura de custos ascendendo a cerca de 190 mil euros.

Os gastos gerais de exploração, nomeadamente os gastos com pessoal, comunicações, serviços diversos e especializados inscritos neste orçamento são a prova da atividade desenvolvida por esta empresa ao nível do atendimento e da intervenção social efetiva para dar respostas capazes aos 4322 arrendatários, representando cerca de 11.000 pessoas, explicando uma média de 45.000 atendimentos presenciais efetuados anualmente.

Para além dos inúmeros munícipes que recorrem a esta Empresa Municipal na expectativa de uma resposta para as suas carências habitacionais e sociais, acresce os atendimentos efetuados para dar execução ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, delegado pelo Município de Matosinhos nesta empresa Municipal, que à data apoia cerca de 650 famílias, e ainda a

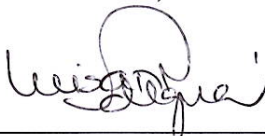
execução do programa Matosinhos Solidário, criado para responder a necessidades básicas dos idosos do Concelho de Matosinhos.

87
/2

Aprovado pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit – MH, EM, na sua reunião extraordinária de 8 de dezembro de 2017.

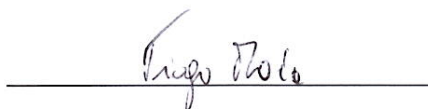
O Conselho de Administração

A Presidente,



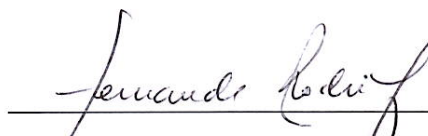
(Luísa Maria Neves Salgueiro, Dr.ª)

O Administrador,



(Tiago Manuel Freitas Teixeira da Costa Maia. Dr.)

A Administradora,



(Fernanda Perpétua Rodrigues, Dr.ª)



**MATOSINHOSHABIT – MH, EM
ORÇAMENTO EXPLORAÇÃO 2018**

Designação		
GANHOS DE EXPLORAÇÃO		
PRESTAÇÕES DE SERVIÇO		
Rendas	2 929 390,00	
Contratos de Prestação de Serviços CMM		
Reabilitação de Fogos Devolutos	480 000,00	
Reabilitação de Coberturas/Telhados	200 000,00	
Demolições	50 000,00	
Residência Apoiada	10 000,00	
Outras Prestações de Serviços	10 000,00	3 679 390,00
SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO		
Contrato-Programa		345 000,00
OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS		
Outros Rendimentos Suplementares		21 100,00
Total dos Proveitos		4 045 490,00
Designação		
GASTOS DE EXPLORAÇÃO		
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		
SUBCONTRATOS		
Contratos de Prestação de Serviços CMM		
Reabilitação de Fogos Devolutos	480 000,00	
Reabilitação de Coberturas/Telhados	200 000,00	
Demolições	50 000,00	
Residência Apoiada	10 000,00	740 000,00
MH		
Conservação e Manutenção nos Conjuntos Habitacionais		
Habitacões	175 000,00	
Espaços Comuns	175 000,00	
Manutenção de Coberturas/Telhados	40 000,00	
Reparação de Fogos	20 000,00	
Equipamentos Sociais	30 000,00	
Ajudas Técnicas	40 000,00	
Manutenção de Paineis Solares/Fotovoltaicos	15 000,00	
Higiene e Salubridade	30 000,00	
Equipamentos Recreativos	500,00	
Manutenção de Jardins	500,00	
Limpeza das Zonas Comuns dos Conj. Hab.	160 000,00	
Demolições	5 000,00	691 000,00
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS		
Trabalhos Especializados		162 375,00
Publicidade e Propaganda		1 000,00
Vigilância e Segurança		24 200,00
Conservação e Reparação		
Conservação e reparação de Equipamentos gerais	22 500,00	
Contratos de Manutenção nos Conjuntos Habitacionais	26 000,00	48 500,00
Outros Serviços Especializados		
Encargos Bancários		5 500,00
MATERIAIS		
Ferramentas e Utensílios de desgaste rápido	3 750,00	
Livros e Documentação Técnica	500,00	
Material de Escritório	6 000,00	10 250,00
ENERGIA E FLUÍDOS		
Electricidade	85 000,00	
Combustíveis	9 000,00	
Água	105 000,00	199 000,00
A Transportar		1 881 825,00



 MATOSINHOSHABIT – MH, EM
ORÇAMENTO EXPLORAÇÃO 2018

Designação		
Transporte		1 881 825,00
DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES		
Deslocações e Estadas	1 000,00	
Transportes de Mercadorias (despejos)	2 500,00	3 500,00
SERVIÇOS DIVERSOS		
Rendas e Alugueres	147 600,00	
Comunicações	41 400,00	
Seguros	4 000,00	
Contencioso e notariado	5 000,00	
Despesas de Representação	4 000,00	
Limpeza, Higiene e Conforto	14 770,00	
Outros Serviços		
Promoção de Atividade Social		
Sessões de (IN) Formação	4 000,00	
Criação de novos Projectos de Inclusão	10 000,00	
MatosinhosSolidário	15 000,00	
Outros	34 750,00	280 520,00
GASTOS COM O PESSOAL		
Remunerações dos Órgãos Sociais	48 710,00	
Remunerações do Pessoal	1 324 870,00	
Encargos sobre Remunerações	308 500,00	
Seguros de Acidentes de Trabalho e Doenças Profissionais	14 300,00	
Gastos de Acção Social	22 500,00	
Outros Gastos com Pessoal	3 160,00	
Formação Profissional	4 000,00	1 726 040,00
GASTOS DE DEPRECIACÃO E DE AMORTIZACÃO		
Activos Fixos Tangíveis		78 000,00
PERDAS POR IMPARIDADE		
Em Dívidas a Receber de Clientes		35 000,00
OUTROS GASTOS E PERDAS		
Impostos	15 000,00	
Outros	12 000,00	27 000,00
GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO		
Juros Suportados		5 000,00
Total dos Custos		4 036 885,00
Resultado		8 605,00

MATOSINHOSHABIT – MH, EM
INVESTIMENTOS 2018

Designação		
Investimentos		
Activos Fixos Tangíveis		
Edifícios e outras Construções	10 000,00	
Equipamento Administrativo	12 500,00	
Activos Fixos Intangíveis		
Software	12 500,00	35 000,00
Total		35 000,00



MATOSINHOSHABIT – MH, EM
FLUXO DE CAIXA PREVISIONAL DE 2018

Designação	
Saldo Inicial de Caixa e Depósitos à Ordem	350 000,00
Receitas	
PRESTAÇÕES DE SERVIÇO	
Rendas	2 989 674,00
Contratos Prestação de Serviços à CMM	740 000,00
Outras Prestações de Serviço	10 000,00
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	3 100,00
Total Receitas + Disponibilidades	4 437 774,00
Designação	
Despesas de Investimento	
Ativos Tangíveis	72 908,00
Activos Intangíveis	12 500,00
Sub Total	85 408,00
Despesas Correntes	
SUBCONTRATOS	
CMM	
Contratos Prestação de Serviços à CMM	691 596,00
MH	770 100,00
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	241 925,00
MATERIAIS	10 250,00
ENERGIA E FLUÍDOS	199 000,00
DESLOCAÇÕES, ESTADAS E TRANSPORTES	3 500,00
SERVIÇOS DIVERSOS	280 520,00
GASTOS COM O PESSOAL	1 726 040,00
OUTROS GASTOS E PERDAS	74 435,00
GASTOS E PERDAS DE FINANCIAMENTO	5 000,00
Sub Total	4 002 366,00
Total das Despesas	4 087 774,00
Saldo Final de Caixa e Depósitos à Ordem	350 000,00



MATOSINHOSHABIT – MH, EM

Classificação Económica	Designação	Montante
RECEITAS CORRENTES		
05	RENDIMENTOS DE PROPRIEDADE	2 989 674,00
05.10	Rendas	2 989 674,00
05.10.03	Habitações	2 631 240,00
05.10.99	Outros	358 434,00
05.10.99.01	Equipamentos	358 434,00
06	TRANSFERÊNCIAS CORRENTES	345 000,00
06.05	Administração local	345 000,00
06.05.01	Continente	345 000,00
06.05.01.01	Municípios	345 000,00
07	VENDA DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	753 000,00
07.01	Venda de bens	3 000,00
07.01.08	Mercadorias	3 000,00
07.01.08.03	Electricidade	3 000,00
07.02	Serviços	750 000,00
07.02.03	Vistorias e ensaios	10 000,00
07.02.99	Outros	740 000,00
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	100,00
08.01	Outras	100,00
08.01.99	Outras	100,00
08.01.99.99	Diversas	100,00
TOTAL GERAL DAS RECEITAS		4 087 774,00



MATOSINHOSHABIT – MH, EM

Classificação Económica	Designação	Montante
	DESPESAS CORRENTES	
01	DESPESAS COM PESSOAL	1 726 040,00
01.01	Remunerações certas e permanentes	1 369 570,00
01.01.04	Pessoal dos quadros - Regime de contrato individual de trabalho	930 977,00
01.01.04.01	Pessoal em funções	930 975,00
01.01.04.02	Alterações obrigatórias de posicionamento remuneratório	1,00
01.01.04.03	Alterações facultativas de posicionamento remuneratório	1,00
01.01.06	Pessoal contratado a termo	120 274,00
01.01.06.01	Pessoal em funções	84 274,00
01.01.06.04	Recrutamento de Pessoal para novos postos de trabalho	36 000,00
01.01.08	Pessoal aguardando aposentação	1,00
01.01.09	Pessoal em qualquer outra situação	34 795,00
01.01.11	Representação	32 257,00
01.01.13	Subsidio de refeição	70 415,00
01.01.14	Subsidio de férias e de Natal	180 850,00
01.01.15	Remunerações por doença e maternidade / paternidade	1,00
01.02	Abonos variáveis ou eventuais	7 003,00
01.02.02	Horas extraordinárias	1,00
01.02.04	Ajudas de custo	1,00
01.02.05	Abono para falhas	3 000,00
01.02.06	Formação	4 000,00
01.02.12	Indemnizações por cessação de funções	1,00
01.03	Segurança social	349 467,00
01.03.01	Encargos com a saúde	4 000,00
01.03.02	Outros encargos com a saúde	20 660,00
01.03.03	Subsidio familiar a criança e jovens	2 004,00
01.03.04	Outras prestações familiares	1,00
01.03.05	Contribuições para a segurança social	308 500,00
01.03.05.02.03	Outros	308 500,00
01.03.05.02.03.01	Segurança Social - Regime geral	219 000,00
01.03.05.02.03.02	Caixa Geral de Aposentações	89 500,00
01.03.09	Seguros	14 300,00
01.03.09.01	Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	14 300,00
01.03.10	Outras despesas de segurança social	2,00
01.03.10.01	Eventualidade Maternidade, paternidade e adopção	1,00
01.03.10.99	Outras despesas de segurança social	1,00
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	2 195 391,00
02.01	Aquisição de bens	52 850,00
02.01.02	Combustíveis e lubrificantes	9 000,00
02.01.02.01	Gasolina	3 500,00
02.01.02.02	Gasóleo	4 000,00
02.01.02.99	Outros	1 500,00
02.01.04	Limpeza e higiene	2 500,00
02.01.07	Vestuário e artigos pessoais	100,00
02.01.08	Material de escritório	6 000,00
02.01.14	Outro material - Peças	15 000,00



02.01.17	Ferramentas e utensílios	3 750,00
02.01.18	Livros e documentação técnica	500,00
02.01.21	Outros bens	16 000,00
02.02	Aquisição de serviços	2 142 541,00
02.02.01	Encargos das instalações	190 000,00
02.02.02	Limpeza e higiene	172 270,00
02.02.02.01	Limpeza do edifício sede	12 270,00
02.02.02.02.	Limpeza das Zonas Comuns dos Conjuntos Habitacionais	160 000,00
02.02.03	Conservação de bens	1 344 495,00
02.02.04	Locação de edifícios	78 000,00
02.02.05	Locação de material de informática	55 853,00
02.02.06	Locação de material de transporte	13 248,00
02.02.09	Comunicações	41 400,00
02.02.11	Representação dos serviços	4 000,00
02.02.12	Seguros	4 000,00
02.02.13	Deslocações e estadas	1 000,00
02.02.14	Estudos, pareceres, projectos e consultadoria	100,00
02.02.17	Publicidade	1 000,00
02.02.18	Vigilância e segurança	24 200,00
02.02.19	Assistência técnica	1 000,00
02.02.20	Outros trabalhos especializados	170 725,00
02.02.24	Encargos de cobrança de receitas	4 000,00
02.02.25	Outros serviços	37 250,00
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	5 000,00
03.03	Juros de locação financeira	2 500,00
03.03.05	Material de transporte	800,00
03.03.06	Material de informática	500,00
03.03.07	Maquinaria e equipamento	1 200,00
03.05	Outros juros	2 500,00
03.05.02	Outros	2 500,00
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	75 935,00
06.02	Diversas	75 935,00
06.02.01	Impostos e taxas	15 000,00
06.02.03	Outras	60 935,00
06.02.03.02	IVA pago	48 435,00
06.02.03.04	Serviços bancários	1 500,00
06.02.03.05	Outras	11 000,00
TOTAL DAS DESPESAS CORRENTES		4 002 366,00
DESPESAS DE CAPITAL		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	85 408,00
07.01	Investimentos	35 000,00
07.01.02	Habitações	10 000,00
07.01.02.03	Reparação e beneficiação	10 000,00
07.01.07	Equipamento de informática	2 500,00
07.01.08	Software informático	12 500,00
07.01.09	Equipamento administrativo	7 500,00
07.01.11	Ferramentas e utensílios	2 500,00
07.02	Locação Financeira	50 408,00
07.02.05	Material de Transporte	6 210,00
07.02.09	Maquinaria e Equipamento	44 198,00
TOTAL DAS DESPESAS DE CAPITAL		85 408,00
TOTAL GERAL DAS DESPESAS		4 087 774,00