

RE·PORTO

XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024





**matosinhos
habit**

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**



**matosinhos
habit**

Introdução

Manutenção habitacional

Essencial para assegurar a qualidade de vida e segurança dos moradores

Desafios e estratégias adotadas pela MH:

- ✓ Abordagem proativa e colaborativa



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



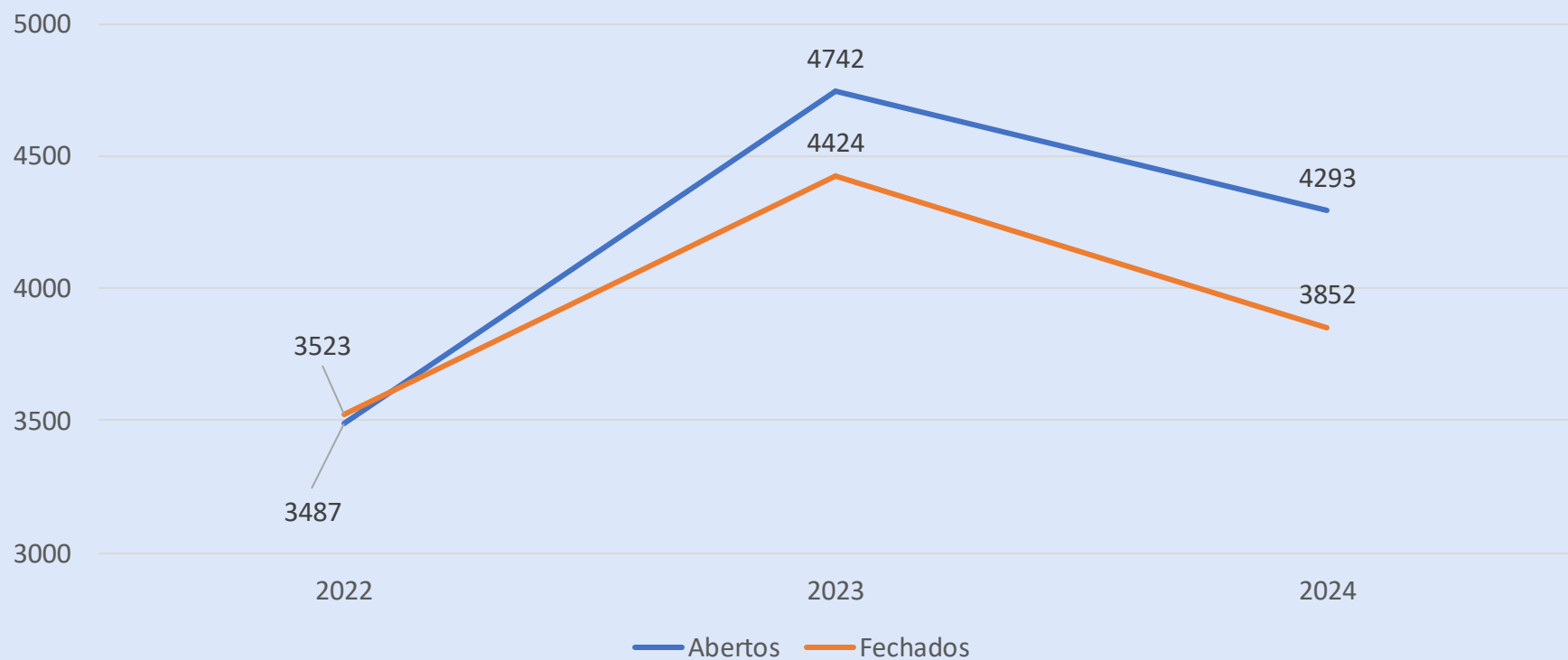
Contexto e Escala da Operação

4300 habitações

51 Conjuntos Habitacionais

500 entradas

Processos de manutenção





**matosinhos
habit**

Com recurso a equipas próprias

2022

2 canalizadores, 1 eletricista, 1 serralheiro

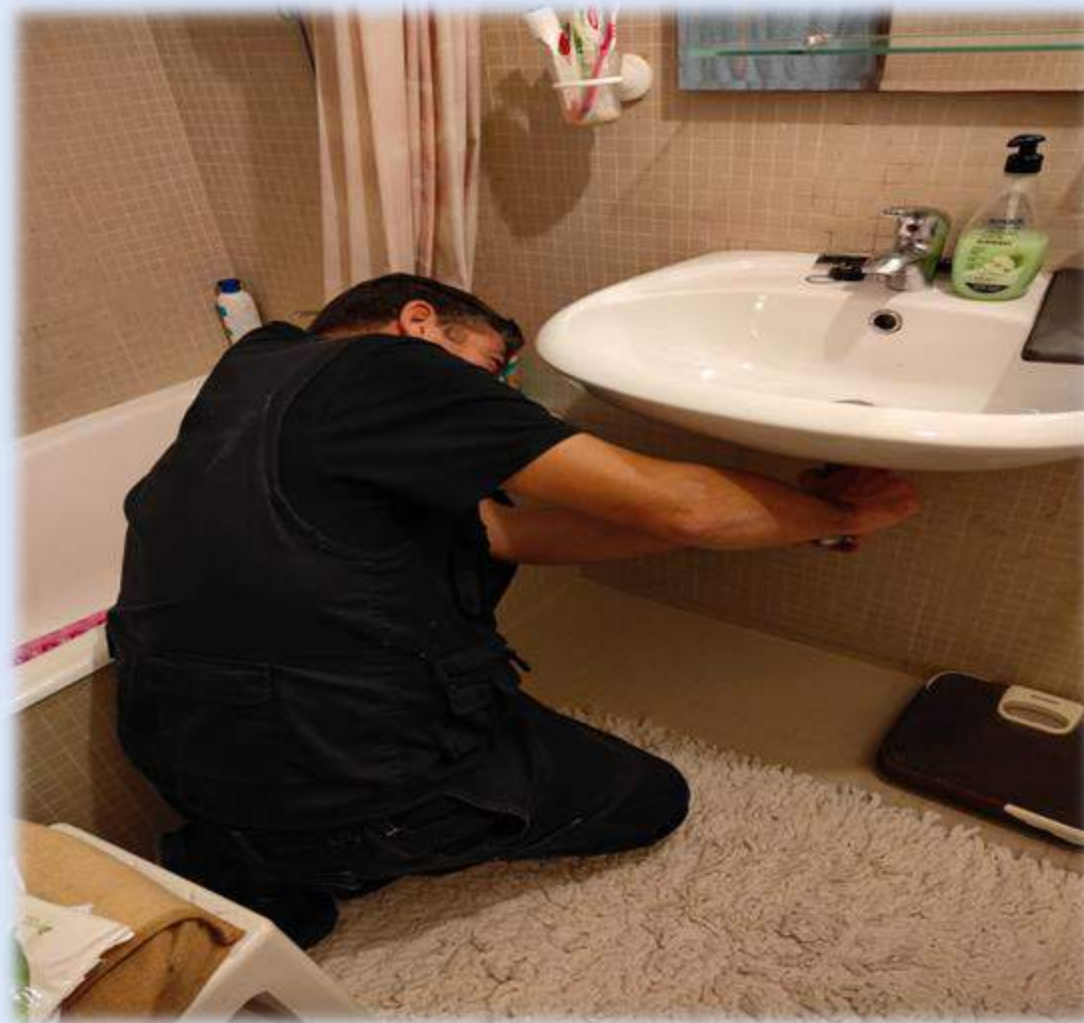
2023

2 canalizadores, 2 eletricistas, 1 serralheiro

2024

2 canalizadores, 2 eletricistas, 1 serralheiro

2 viaturas ligeiras de carga
1 viatura de desobstruções



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

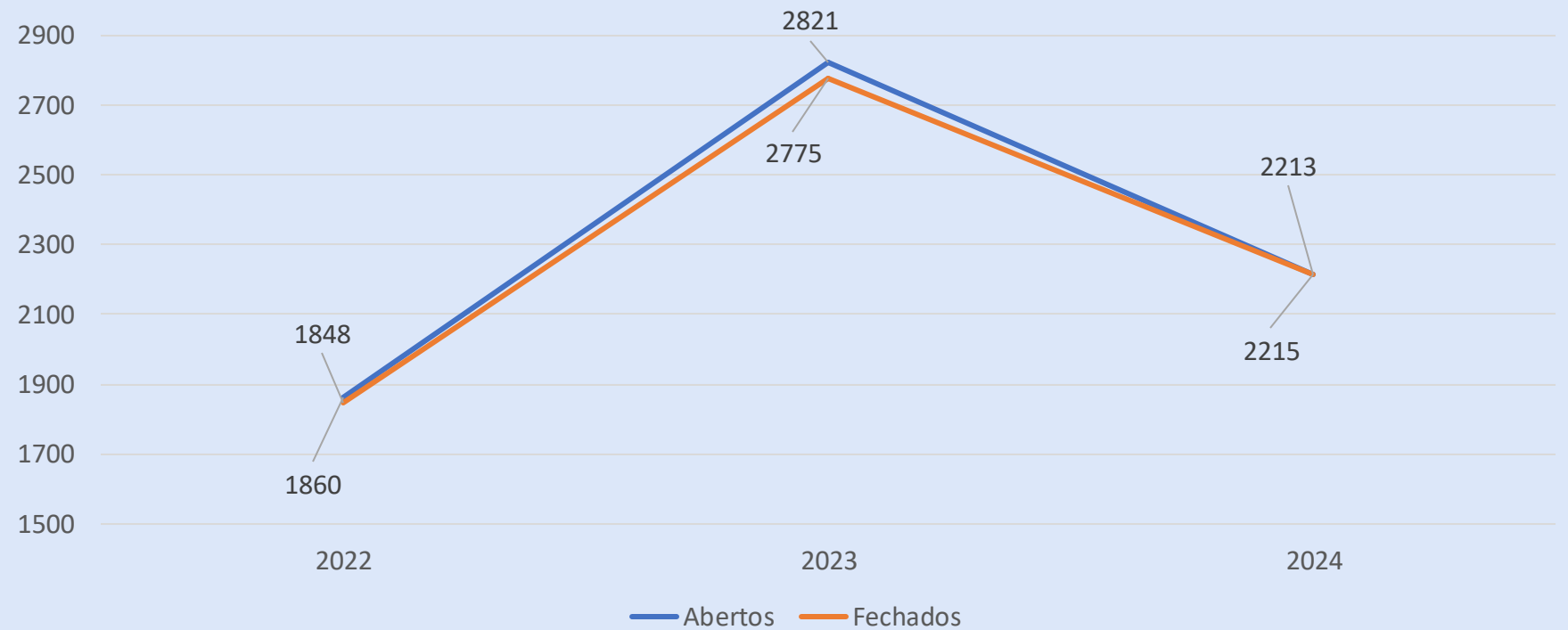
Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



Com recurso a equipas próprias

Processos de manutenção





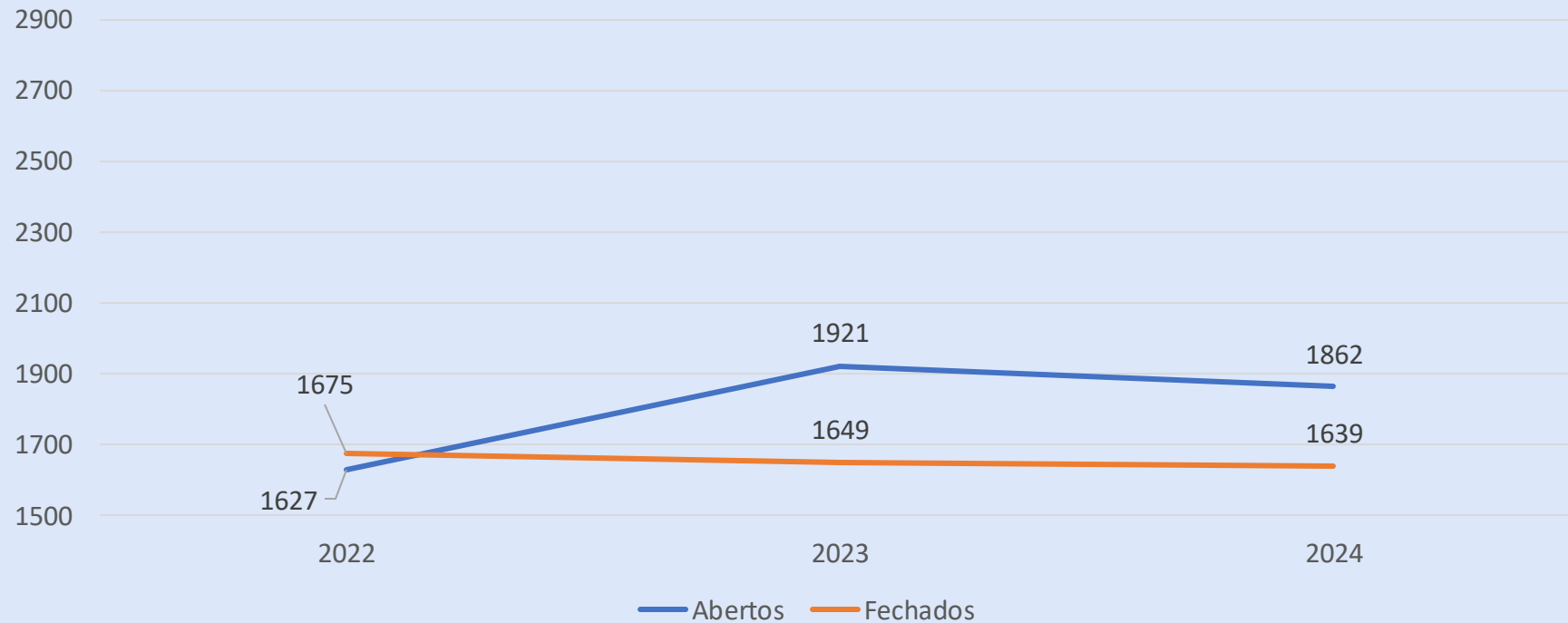
Com recurso a equipas próprias





Com recurso a prestadores externos

Processos de manutenção





Com recurso a prestadores externos





Com recurso a prestadores externos

2022

Manutenção através de contratação *ad hoc*:

1. Construção civil;
2. Canalização;
3. Desentupimentos.

2024

Contratos de Execução Continuada (CEC):

1. Construção civil;
2. Canalização;
3. Desentupimentos;
4. Eletricidade;
5. Coberturas;
6. Gás

Contratação através de concursos públicos a vigorar durante o ano de 2024

2023

Primeiros Contratos de Execução Continuada (CEC):

1. Construção civil;
2. Canalização;
3. Desentupimentos.

2025

Contratos de Execução Continuada (CEC):

1. Construção civil;
2. Canalização;
3. Desentupimentos;
4. Eletricidade;
5. Coberturas;
6. Gás.

Contratação através de concursos públicos plurianuais lançados em 2024
Contratos de maior valor
Permite a continuidade dos trabalhos





Ferramentas de gestão

A MatosinhosHabit desenvolveu uma ferramenta em Power BI para otimizar a gestão dos processos de manutenção, consolidando dados em relatórios e dashboards interativos.

Esta solução permite monitorizar intervenções, custos e tempos de resposta em tempo real, facilitando uma visão estratégica e a antecipação de problemas, promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos.





**matosinhos
habit**

Programa Matosinhos Solidário

Estes serviços visam promover o bem-estar da pessoa sénior no seu domicílio, evitando ou retardando a necessidade de integração em respostas sociais que implicam a institucionalização e o desenraizamento do meio social de origem.

Matosinhos Solidário, que consiste na realização de pequenos serviços de reparação no domicílio do beneficiário do Programa, visando promover condições de conforto e bem-estar.

Este serviço é prestado pela MatosinhosHabit e circunscrito às valências dos piquetes de intervenção da empresa.





**matosinhos
habit**

Desafios na Manutenção

Manutenção habitacional era predominantemente curativa.

Mais dispendiosa em custos diretos como indiretos, devido à urgência e à necessidade de reparações imediatas.



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

Estratégias de Manutenção Preventiva

Implementação de planos de intervenções periódicas para as diferentes áreas (coberturas, painéis solares térmicos, painéis fotovoltaicos, grupos hidropressores, etc.)

Crucial na preservação de peças, componentes ou equipamentos.

Objetivo reduzir o número de intervenções curativas e aumentar a vida útil dos sistemas técnicos.





**matosinhos
habit**

Perspetivas Futuras:

Manutenção Preditiva

MH está a preparar-se para o futuro, equacionando a adoção da manutenção preditiva.

Os componentes são substituídos apenas quando necessário, identificados por sensores, e não com base numa periodicidade definida.



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



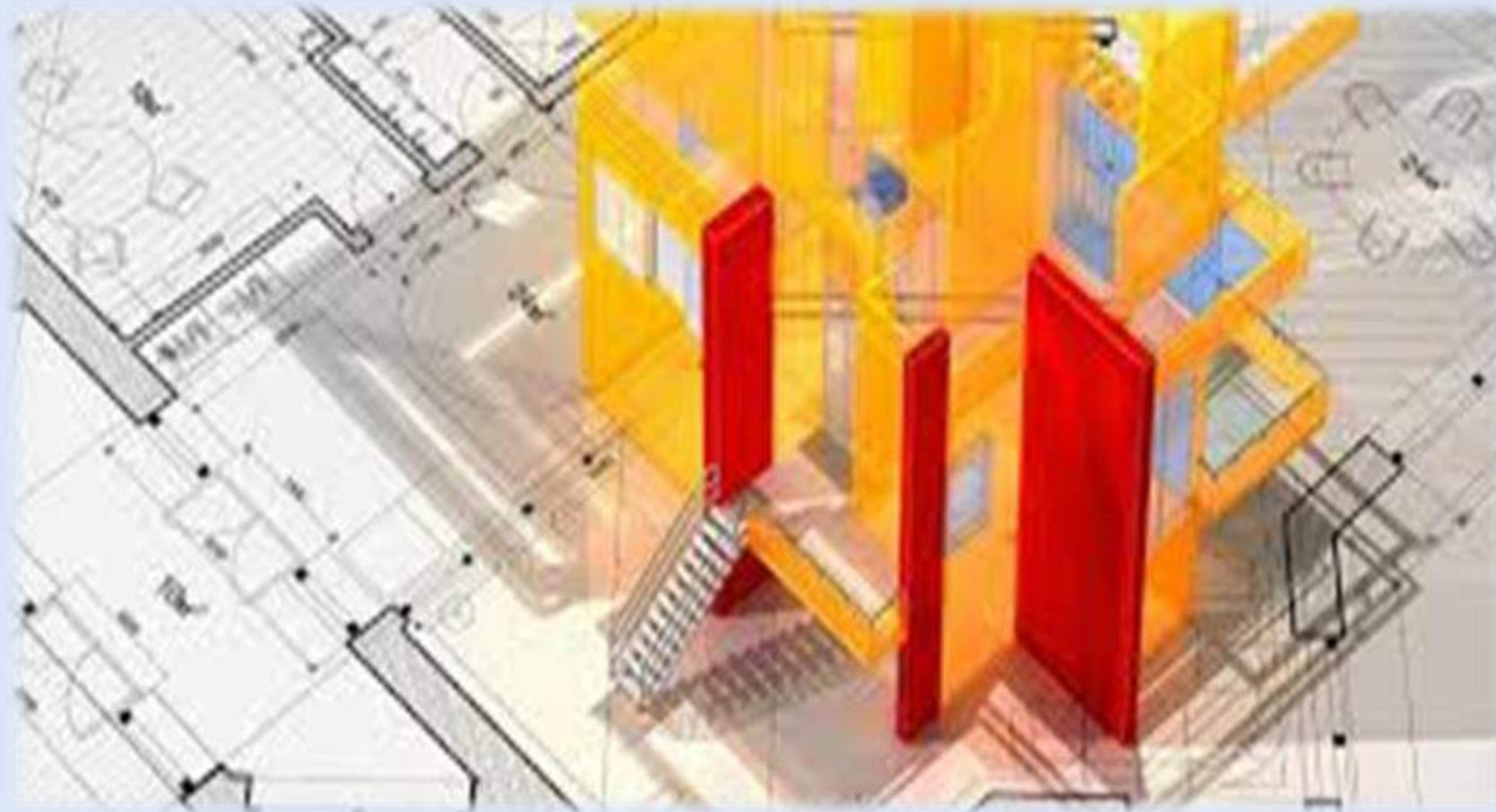
**matosinhos
habit**

Perspetivas Futuras:

💡 Manutenção Preditiva

Primeiros passos:

- Levantamento cadastral
- Introdução de modelos BIM
- Integração com Infraspak



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

💡 Manutenção Habitacional Colaborativa

Objetivo:

- Promover o envolvimento dos moradores no processo de manutenção dos edifícios e das suas próprias habitações (Tarefas simples: substituição lâmpadas, limpeza filtros de exaustores, etc.)
- Empoderar os arrendatários através de formação contribuindo para a proximidade e envolvimento
- Aumentar a sensibilização da necessidade de cuidar das habitações e do edificado





**matosinhos
habit**

Manutenção Habitacional Colaborativa

Manual do morador

Manutenção Interior da Habitação

Casa de Banho

Sala e Quarto(s)

Lavandaria

Contadores de Água, Eletricidade e Gás

Manutenção Exterior da Habitação

Espaços Comuns

Fachadas

Viver em Comunidade

Relações de Vizinhança

Animais de Companhia



Cuidar da habitação:
é uma responsabilidade partilhada entre a
MatosinhosHabit e os/as
moradores/as.



**Cuidar e preservar para
valorizar devem ser comportamentos
que devemos adotar.**



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

Manutenção Habitacional Colaborativa

Gestor de Entrada (GE)

Objetivos sociais:

Gestão de proximidade

Melhorar a comunicação

Estimular a inclusão

Incentivar a convivência

Reforçar laços de vizinhança.

Objetivos funcionais:

Diminuir tempo de resposta

Aumentar eficácia

Reduzir custos

Prolongar tempo vida do património

Corresponsabilizar os moradores





Manutenção Habitacional Colaborativa

Gestor de Entrada (GE)

Articulação

- O GE é responsável e interlocutor junto da MH (1 GE por entrada);
 - Reunião inicial de eleição e reuniões periódicas de acompanhamento
 - Duas áreas fulcrais:
 - gestão habitacional (vizinhança, ocupação indevida de espaços, etc.)
 - manutenção habitacional
- Comunicação mais profícua entre o arrendatário e o técnico (canal direto);
- Promove uma relação de confiança e colaboração entre a empresa e os arrendatários;
- Desenvolve um maior sentido de pertença e responsabilidade, o que leva a uma melhor conservação dos espaços comuns e a uma redução dos atos de vandalismo.





 **Manutenção Habitacional Colaborativa**

Gestor de Entrada (GE)

Objetivo

- 36 Conjuntos Habitacionais (CH)
- 450 entradas

À data

- 30 CH (83%)
- 317 entradas (70%)





**matosinhos
habit**

💡 Manutenção Habitacional Colaborativa

Gestor de Entrada (GE)

Empoderamento - Sessões de capacitação e de sensibilização

- Gestão e organização do espaço comum
- Primeiros socorros
- Técnicas de manutenção do edificado
- Educação para a cidadania
- Desigualdade de género
- Combate a incêndios
- Recursos sustentáveis e gestão sustentável de resíduos
- Competências e gestão construtiva de conflitos



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

💡 **Manutenção Habitacional Colaborativa**

Gestor de Entrada (GE)

Empoderamento - Sessões de capacitação e de sensibilização

- 133 ações
- 868 munícipes
- 164 GE
- 8 parceiros



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

💡 **Manutenção Habitacional Colaborativa**

Gestor de Entrada (GE)

Empoderamento - Encontro anual



Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

Compromisso com a Sustentabilidade

A MH está a reabilitar os seus edifícios, com foco especial na eficiência energética

- Sistemas de energia renovável
 - Painéis solares fotovoltaicos
 - Bomba de calor AQS
- Isolamento térmico
- Caixilharias de elevado desempenho



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

Compromisso com a Sustentabilidade

Integração na nova **Comunidade Energética Renovável (CER)** que tem como principal objetivo a produção e partilha de eletricidade gerada a partir da valorização energética de resíduos na central da empresa, proporcionando "benefícios ambientais, económicos e sociais".

A constituição desta Comunidade é uma iniciativa promovida pela **LIPOR** e seus Municípios Associados, e que conta com a adesão de outros municípios e instituições em contiguidade geográfica à área de atuação da LIPOR.



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

CER – Comunidades de Energia Renovável

- Capacitação dos arrendatários para se tornarem produtores-consumidores
- Dinamização e implementação de Comunidades de Autoconsumo Coletivo
- Promoção da sustentabilidade energética
- Combate à pobreza energética



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

“Cuidar após Reabilitar”

Ações de sensibilização

Equipamentos (bomba de calor, intercomunicador, videoporteiro)

Ventilação

Prevenção de entupimentos

Elevadores



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

“Bairros positivos”

Literacia energética e ambiental

- Informar e capacitar para a boa utilização e manutenção das novas estruturas e equipamentos
- Boas práticas de consumo energético
- Boas práticas de gestão de água
- Gestão do orçamento familiar

Com a AdEPorto a ação será alargada a outros CH no âmbito do projeto Bairros Positivos:

- 48 sessões
- 16 Conjuntos Habitacionais

Parceria:
Lipor – Academia Lipor
AdEPorto



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



Compromisso com a Sustentabilidade

Todas estas iniciativas estão alinhadas para se atingir a Neutralidade Carbónica até 2030, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas.

- ODS 1: Erradicação da Pobreza;
- ODS 7: Energia Limpa e Acessível;
- ODS 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis;
- ODS 13: Ação Contra a Mudança Global do Clima





**matosinhos
habit**

Compromisso com a Sustentabilidade

Adoção da economia circular (EC), que promove a reutilização, reparação, renovação e reciclagem de materiais e produtos existentes, prolongando o seu ciclo de vida e minimizando o desperdício.

A máxima “**reparar em vez de substituir**”, sempre que aplicável, é o *modus operandi* do departamento de manutenção.



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



**matosinhos
habit**

Projeto CREW

- Recolha de equipamentos elétricos e eletrónicos danificados
- Reparação
- Partilha de conhecimento e experiência (formação)
- Envolvimento da comunidade na circularidade e sustentabilidade.

Repara. Reutiliza. Religa-te.



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social



Conclusão

A manutenção de edifícios de habitação social é um processo complexo e evolutivo.

A MH enfrenta desafios significativos, mas está empenhada em garantir a qualidade da habitação social e o conforto dos seus utilizadores através de estratégias inovadoras e colaborativas.

A transição de uma manutenção predominantemente corretiva para uma abordagem preventiva.

O compromisso com a sustentabilidade e a eficiência energética, aliado à capacitação e envolvimento dos arrendatários, são pilares essenciais para o sucesso das iniciativas de manutenção e para a criação de comunidades habitacionais mais resilientes e sustentáveis.





Conclusão



manutenção dos edifícios
habitação social
qualidade de vida
segurança
sustentabilidade



transitar
abordagem curativa
abordagem preventiva
reduzir custos
desafios



gestor de entrada
envolvimento dos moradores
diálogo



manutenção colaborativa
comunidades mais coesas e resilientes
bem-estar





**matosinhos
habit**

Obrigada!

helenavaz@matosinhoshabit.pt



RE-PORTO
XII SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA - 2024

Helena Vaz

Manutenção colaborativa: a chave para a sustentabilidade da habitação social